[Shri V. Rajan Chellapa]

programmes and for channelising the funds to the local bodies would only lead to indifference at the grants root level and encourage a tendency to disregard the State Governments, which negates the very basis of decentralising democracy in a federal set-up.

The Government of Tamil Nadu under the dynamic leadership of our revered leader, Dr. Puratchi Thalaivi, has launched and implemented several poverty alleviation and welfare programmes successfully. Employment to one lakh women, female children protection scheme, social protection scheme for the poor, pension for the aged and destitute widows and free housing for SCs and STs are some of such schemes which are implemented by the Tamil Nadu Government. But one fails to understand as to why the Centre wants to poke its nose in the affairs of a State.

The intention is clear. Since most of the States are being ruled by non-Congress parties, the Congress Government at the Centre is trying to woo people through this undemocratic method not sanctioned by the Constitution. But, I warn the Centre that this will only prove counter-productive. So, I call upon the Centre to desist from usurping the powers of the State. If this Government goes ahead arrogating more and more powers to it, it will fall under its own weight. Thank you.

THE DELHI RENT BILL, 1994

THE MINISTER OF URBAN AFFAIRS AND EMPLOYMENT (SHRIMATI SHEILA KAUL): Sir, I beg to move:

"That the Bill to Provide or the regulation of rents, repairs and maintenance and evictions relating to premises and of rates of hotels and lodging houses in the National Capital Territory of Delhi, be taken into consideration."

Mr. Vice-Chairman and distinguished Members.

The Delhi Rent Bill 1994 was introduced in this august House on the 26th August, 1994. The Standing Committee on Urban and Rural Development to whom the Bill was referred, submitted its Report to the Parliament on the 15th March, 1995. I am sure the hon. Members have taken note of the Report.

There have been numerous representations from groups of tenants and landlords and others for further amendments to the Delhi Rent Control Act, 1958 which was extensively revised in 1988. This demand received fresh impetus with the tabling of the National Housing Policy in both the Houses of Parliament in July, 1992. The policy has since been adopted by Parliament. One of its major concerns is to remove legal impediments to the growth of housing in general, and rental housing in particular.

The Supreme Court of India has also suggested changes in rent control laws by making its rational, humane, certain and capable of being quickly implemented. In this context, a Model Rent Control Legislation was formulated by the Central Government and sent to the States to enable them to carry out necessary amendmens to the prevailing rent control laws. The Model Rent Control Legislation has taken into consideration the recommendations of the Economic Administration Reforms Commission and the National Commission on Urbanisation.

The present bill seeks to provide mainly for the following:

— exemption of certain categories of premises and tenancies from

the purview of the proposed legislation;

— creation of tenancy by agreement and its compulsory registration;

— limit inheritability of residential tenancy by the successors in the event of the death of a tenant;

— rent to be increased in a specified manner;

— where there is no agreed rent, standard rent to be fixed based on the cost of construction and market price of land;

— tenant to pay proportionate amount as maintenance charges or property tax, in addition to the standard rent;

— revision of standard rent for improvements carried Out on the premises;

— landlord to serve notice for increasing rent;

— Rent Authority to fix the standard rent;

— landlords and tenants to keep the premises in good habitable conditions;

—both landlord and tenant not to cut off or withhold essential supply or service without just and sufficient cause;

—Rent Authority may make order for recovery of possesion of the premises on grounds such as non-payment or rent/arrears of rent, subleting part/hole of the tenanted property without the consent of the landlord, etc.;

—re-entry of a tenant and payment of compensation to him in case landlord fails to abide by the conditions under which recovery of possession of premises was granted to him;

— recovery of possession for repairs and/or rebuilding and re-entry of the tenant;

—right to recover immediate possession of premises by a landlord who is in occupation of an accommodation of allotted to him the Government or any local authority and he is to vacate it in pursuance of any general or special order of the Government/ local authority;

Right to recover immediate possession of premises for self-residential use to accrue to members of armed forces released/retired from service or to dependent of a member of any armed force who had been killed in action, or a member of the armed forces having less than one year of service preceding the date of retirement from the forces; right to recover immediate for self-residential use to accrue to a Central or State Government employee who had retired or is due to retire in less than one year; immediate recovery of possession or premises to widows, handicapped persons and aged persons for residential or non-residential use for sell or his/her family or for anyone ordinarily living with him/her; limited period tenancies and recovery of possession on termination of the period thereof; also provides for damages in case possession is not handed over on termination of tenancy; order of recovery of possession to have binding effect; enhanced penalities for violation of the provisions of the Act either by the tenant or the landlord.

As the hon. members are aware, the rent litigation under the existing Delhi Rent Control Act, is a away time-consuming affair and thousands of cases are pilang up at various levels of judiciary including the High Court. With a view to streamlining the judicial process, a salutary pro-

[Shrimati Sheila Kaul]

vision has been made in the proposed Bill which pertains to the setting up of the Delhi Rent Tribunal and its Benches, barring the jurisdiction of all courts except the Supreme Court, to deal with all rent matters. This Bill also provides for transfer of all cases pending before High Court etc., to the Tribunal from the date to be notified by the Central Government. With these introductory remarks I would now move that the Delhi Rent Bill, 1994 be taken into consideration.

The question was proposed.

SHRI O. P. KOHLI (Delhi): Sir, as the Bill is going to affect the people of Delhi very widely and very deeply, it would be in the fitness of things that this Bill is referred to the Delhi Government which is an elected Government and also for eliciting from the people their enlightened opinion with regard to this Bill. With this in mind, I propose this amendment:

I beg to move:

"That the Bill to provide for the regulation of rents, repairs and maintenance and evictions relating to premises and of rates of hotels and lodging houses in the National Capital Territory of Delhi be circulated for eliciting opinion thereon by the 15th December, 1995."

The question was proposed.

उपसभाध्यक्ष महोदय, जैसा मैंने संशोधन प्रस्तुत करते समय हा कि इस बिल का दिल्ली की जनता पर बहुत व्यापक और दूरगामी प्रभाव पड़ने वाला है—मकान मालिकों पर भी और किरायेदारों पर भी । चूंकि दिल्ली में अब जनता की चुनी हुई सरकार स्थापित हुई है इसलिए यह उपयोगी होगा और सब दृष्टियों से उचित होगा कि इस बिल को दिल्ली की निर्वाचित सरकार को उसकी राय जानने के लिए रेफर किया जाए । यह बिल ऐसा है जो दिल्ली की लाखों लाख जनता को, लोगों को प्रभावित करेगा । यह बिल ऐसा है जिससे किरायदारों को भी संतोष होगा और असंतोष होगा, मकान मालिकों को भी संतोष होगा और असंतोष होगा इस बिल के चूंकि व्यापक और दूरगामी प्रभाव होने वाले हैं। इसलिए मेरा सब से पहला निवेदन तो यह है कि लोकतंत्र का भी तकाजा है कि दिल्ली की चुनी हुई सरकार को यह बिल रैफर किया जाए। उसकी राय मांगी जाए, उसका ओपीनियन लिया जाए, दिल्ली की चुनी हुई विधान सभा में इस बिल पर चर्चा करें । जो राय वहां से आए उसको दिल्ली की जनता की राय के रूप में ध्यान में रख कर इस बिल में उचित संशोधन री-कांसिड्रेशन जहां-जहां हो, वे किए जाए। महोदय इस बिल के प्रोविजस का विश्लेषण करने पर एक धारणा बनती है कि यह बिल एंटी-टेनेंट के, किरायेदार के खिलाफ जाता है । इसके विभिन्न प्रावधान ऐसे हैं जो किरायेदार को मकान मलिक के रहमो-कर्म पर छोड़ देते हैं । दिल्ली में चूंकि देश के भिन्न-भिन्न प्रदेशों से, भिन्न-भिन्न इलाकों से लोग आ कर बसते हैं, एक कॉस्मोपोलिटन शहर है, यहां उन लोगों के पास खुद जमीन खरीद कर मकान बनाने और मकान मालिक हो सकने की हैसियत और औकात नहीं होती इसलिए वे छोटे-मोटे किराए दे कर किरायेदार की हैसियत से रहते हैं । ऐसे लोगों की संख्या दिल्ली में लाखों-लाखों की है, जो मकान मालिक की हैसियत न अब रखते हैं, न आगे रख पायेंगे, वे किरायेदार की हैसियत ही रखेंगे । ऐसे लाखों-लाख लोगों को मकान मालिकों के रहम-ओ-कर्म पर छोड़ देना उचित नहीं होगा । कुल मिला कर इस बिल का थर्स्ट एंटी-टेनेंट है, किरायेदार के विरोध में जाता है । मिसाल के तौर पर जिसका मैं जिक्र विस्तार में बाद में करूंगा यहां जिन ग्राउंड्स पर जिन आधारों पर मकान मालिक किरायेदार से मकान खाली करवा सकता है, बेदखली करवा सकता है, उस क्लाज में, क्लाज 22 उसमें इक्विशन, बेदखली के जो ग्राउंड्स और आधार दिए गए हैं उन आधारों को देखें तो ऐसे लगता है कि मकान मालिक

को बहुत से ऐसे आधार दे दिए गए हैं जिन पर कि वह आसानी से किरायेदार से मकान खाली करवा सकता है, बेदखली करा सकता है, मैं उन प्रावधानों का जरा बाद में जिक्र करूंगा । इस स्टेज पर मैं केवल यह कहना चाहूंगा कि यह बिल किरायेदार के खिलाफ जाता है और इसमें किरायेदारों को मकान मालिक की ज्यादतियों से बचाने के लिए कोई सेफगार्ड प्रोवाइड नहीं किए गए हैं । अभी मंत्री महोदया ने कहा कि दिल्ली रेंट कंट्रोल बिल के चलते बहुत से लिटिगेशन मुकदमेबाजियां चलती रहीं और बड़ी संख्या में इस प्रकार के मुकदमे इकट्ठे हो गए । लेकिन यह बिल इस ढंग का है कि इसमें भी लिटिगेशन को प्रोत्साहन मिलेगा, बढ़ावा मिलेगा । इसमें भी बहुत सी चीजें ऐसी है जिनको तय करने में मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद पैदा होंगे और फिर सारा मामला लिटिगेशन और मुकदमेबाजी में उतरेगा । उदाहरण के तौर पर इस बिल की क्लाज 3 में यह बात कही गई है कि 3500 रुपये डीम्ड रेट से अधिक की जो किरायेदारियां होंगी वे इस बिल के दायरे से बाहर होंगी । अब यह डिम्ड रेंट 3500 या 3500 अधिक यह कौन तय करेगा ? यह अथॉरिटी तय करेंगी । अगर रेंट अथारिटी को यह एडजजुकेशन निर्धारित करने का रहेगा तो बार-बार इसको लेकर विवाद होंगे, झगड़े होंगे । यह एक उदाहरण मैंने आपके सामने रखा है । इसी ढंग से इस बिल में यह प्रोविजन किया गया है कि यहां पर मकान मालिक और किरायेदार पुरानी किरायेदारियों के सिलसिले में कोई एक एग्रीड एग्रीमेंट पर नहीं पहुंच पाते, तो जॉइट एग्रीमेंट के बजाय वह सेपरेट एग्रीमेंट भी दायर कर सकते हैं । अब मकान मालिक, अपनी शर्तें रखेगा किरायेदार अपनी शर्तें रखेगा और अगर सेपरेट एग्रीमेंट फाइल किए जा सकेंगे तो फिर उस को लेकर तरह-तरह के विवाद, तरह-तरह के झगड़े पैदा होंगे ।

इसी तरह से इस बिल के क्लाज–22 (अ) में कहा गया है कि मकान मालिक, किरायेदार से मकान खाली करवा सकता है अगर मकान मालिक को उस की जरूरत हो और मकान मालिक has no other reasonably suitable accommodation.

अब यह "रीजनेब्ली सूटेबल एकोमोडेशन" कैसे डिटरमिन होगा ? इसको लेकर विवाद होंगे, झगड़े होंगे, मकान मालिक कहेगा कि मेरे पास एकोमोडेशन तो है, लेकिन जो एकोमोडेशन मेरे पास हैं, वह रीजनेब्ली सूटेबल एकोमोडेशन नहीं है और किरायेदार कहेगा कि वह रीजनेब्ली सूटेबल एकोमोडेशन है । इसलिए इस बात को लेकर विवाद और झगड़े होंगे । तो मैं कहना चाहता हूं कि यह बिल जो कि झगड़ों का समाधान करने की नीयत से लाया गया है, इस बिल में इस तरह के बहुत से प्रोवीजंस हैं जिन के बारे में एकदम सुनिश्चित और स्पेसिफिक तरीके से बात नहीं कही गयी है और उस को "वेग" छोड़ दिया गया है, अस्पष्ट छोड़ दिया गया है और जहां किसी को एड्जुकेट करना होगा, किसी को डिटरमिन करना होगा, वहां मकान मालिक और किरायेदारों का आपस में टकराव होगा । उस को लेकर फिर विवाद, मुकदमेबाजियां होंगी, मामले लंबे लटकेंगे और उलझनें पैदा होंगी ।

उपसभाध्यक्ष महोदय, मैं यह भी कहना चाहता हूं कि इस बिल में कहीं इस प्रकार का कोई प्रोवीजन नहीं है कि अगर मकान मालिक अपना मकान किसी स्टेज पर बेचना चाहे और उस के मकान में अरसे से किरायेदार रह रहा हो, 20-25 या 30 वर्ष से रह रहा हो, तो पहला क्लेम उस मकान को खरीदने का किरायेदार का होगा, ऐसा इस बिल में कहीं प्रोवाइडेड नहीं है अब आप विचार कीजिए मैं किसी मकान में किरायेदार की हैसियत से 30 वर्ष से रह रहा हूं, वहां रहते-रहते वह घर सब दृष्टि से मेरे जीवन का अभिन्न अंग बन गया है, जीवन की एक इकाई बन गया है । तो अगर मकान मालिक उस को बेचना चाहता है उस को खरीदने का पहला हक मुझे होना चाहिए और एक उचित राशि लेकर जोकि किराए का 80 गुना हो सकती है, सौ गुना हो सकती है या जो मार्केट प्राइस है, उस मार्केट प्राइस के आसपास की कोई भी रीजनेबल कीमत हो सकती है उसे देकर मकान को खरीदने का पहला हक

[Shri O. P. Kohli]

किराएदार को होना चाहिए । यदि किराएदार उचित कीमत देकर खरीदने को तैयार न हो तो फिर जिस व्यक्ति को वह चाहे बेच दे ऐसा कोई प्रोवीजन इस में होना बहुत जरुरी है जिस का कि इस में बिल्कुल अभाव है । मैं समझता हूं कि यह एक अनदेखी हुई महत्वपूर्ण बात है जोकि इस में छोड़ दी गयी है ।

उपसभाध्यक्ष महोदय इस बिल में जो इविक्शन के प्रोवीजंस हैं, वह सभी के-सभी प्रोवीजंस लड लॉर्ड के पक्ष में लोडेड हैं और किराएदार के खिलाफ जाते हैं । इन में से कुछ प्रोवीजंस की तरफ मैं आप का ध्यान दिलाना चाहता हूं, जैसे कि क्लॉज–22 सबक्लॉज (2) है । क्लॉज 22, इसमें ग्राउण्ड आफ रिकवरी दी गई है कि किन ग्राउण्ड पर मकान मालिक किराएदार से बेदखली करवा सकता है । इसमें क्लॉज 22(ए) में कहा गया है कि अगर किराएदार लगातार दो महीने किराया न देगए तो मकान मालिक उससे मकान खाली करवा सकता है । अब मैं समझता हूं कि यह दो महीने का पीरिएड बहुत कम है । ऐसे बहुत से मौके होते हैं, जब जिंदगी में कई ऐसी परिस्थितियां पैदा होती हैं, कि किराएदार दो महीने किराया न दे सके । यह नहीं कि उसकी किराया देने की उसकी नियत नहीं है, वह किराया देना चाहता है, परन्तु कुछ मजबूरियां हो सकती हैं, कुछ ऐसी परिस्थितियां हो सकती हैं कि वह किराया न दे सके । इस चीज को आधार बनाकर उससे मकान बेदखली करवा सकता है । मैं समझता हूं कि यह जो बेदखली का ग्राउण्ड है, यह मकान मालिक को फायदा पहुंचाने के लिए है और किराएदार के खिलाफ जाता है । इस पीरिएड को, जो दो महीने का है, इसको बढ़ाया जाना चाहिए । दो महीने की अवधि बहुत ही अपर्याप्त है, बहुत ही कम है ।

उपसभाध्यक्ष महोदय, इसी तरह से क्लॉज 22(सी) का जिक्र मैं करना चाहता हूं । इस क्लॉज में कहा गया है—

That the tenant has used the premises for a purpose other than that for which they were let—

(i) if the premises have been let on after the 9th day of June 1952, without obtaining the consent in writing of the landlord;

(ii) if the premises have been let before the said date, without obtaining his consent.

इसमें जो एक प्रोवीजो दिया गया है, वह प्रोवीजो बहुत खतरनाक है, उसका दुरुपयोग हो सकता है, बहुत मिसयूज हो सकता है । इसमें कहा गया है कि अगर किराएदार ने उस प्रोपर्टी को इस तरीके से इस्तेमाल किया है कि उससे पड़ौस के किसी व्यक्ति को ऐसा लगता है कि न्यूसेन्स की गई है या उसने उसे डेमेज किया है या वह डेटिमेंटल टू द इंटरेस्ट आफ द लैंडलोर्ड है । यह बड़ी अजीब बात है,

Provided that no application for the recovery of possession of any premises shall lie under this clause unless the landlord has given to the tenant a notice in the prescribed manner requiring him to stop the misuse of the premises and the tenant has refused or failed to comply with such requirement within one month of the date of service of the notice and no order for eviction against the tenant shall be made in such a case unless the Rent Authority is satisfied. Satisfied to what extent, in what form Unless the Rent Authority is satisfied that the misuse of the premises is of such a nature

अब इसमें मिसयूज को डिफाइन किया गया है—

misuse of the premises is of such a nature that it is a public nuisance. What constitutes a public nuisance?

रेण्ट अथोरिटी कैसे तय करेगी कि पब्लिक न्यूसेन्स क्या है ?

or that it causes damage to the premises—Damage to what extent?—or is otherwise detrimental to the interests of the landlord. What is detri-

mental to the interests of the landlord?

इसको कैसे डिफाइन किया जाएगा और इस आधार पर कि

such and such thing is detrimental to the interests of the landlord

इस आधार पर किराएदार से मकान खाली करवा लिया जाएगा । यह ग्राउण्ड अपने आप में बहुत ही आपत्तिजनक लगती है और इसका खूब मिसयूज होने का, दुरुपयोग होने का खतरा है । इसमें मेरा यह निवेदन है कि पब्लिक न्यूसैंस को डिफाइन करना, तय करना मुश्किल है और इससे झगड़े, टंटे और मुकदमेबाजी बढ़ेगी । फिर क्लाज़ डेमेज टू दि प्रमिसिज़, उसके डेमेज का एक्सटेंट क्या होगा, इसको तय करने में कठिनाई होगी । Or is therwise detrimental to the interest of the landlord.

यह तो स्वीपिंग किस्म का ग्राउंड दे दिया गया है जिसका बहुत दुरुपयोग हो सकता है ।

फिर इसमें क्लाज़ "ई" में कहा गया है कि अगर कोई प्रिमिसिज़ अनसेफ और अनफिट फार ह्यूमन हेबिटेशन है तो उसको रिपेयर करने के लिए मकान मालिक किराएदार से उसको खाली करवा सकता है । अब मान लीजिए कि कोई प्रिमिसिज़ अन-सेफ और अनफिट है, मकान मालिक ने उसको किराएदार से इसलिए खाली करवा लिया कि वह उसकी रिपेयर कराएगा । अब वह रिपेयर कितनी देर में पूरी करेगा ? क्या वह छः महीने में रिपेयर पूरी कर लेगा एक साल में पूरी कर लेगा, डेढ़ साल में पूरी कर लेगा, रिपेयर पूरी करने में कितना समय लगेगा और इतनी देर तक किराएदार क्या बेदखल पड़ा रहेगा ? कहीं इसमें प्रोवाइड नहीं किया गया कि मकान मालिक रिपेयर के लिए अधिक से अधिक कितना समय ले सकता है । अगर किसी मकान के अन-सेफ होने की हालत में उसकी रिपेयर के लिए मकान मालिक मकान खाली करवाता है किराएदार से तो रिपेयर हो जाने के बाद उस किराएदार को वापिस उस मकान का किराएदार बनने का हक होना चाहिए और रिपेयर में कुल कितना समय लगेगा, यह प्रोवाइड किया जाना चाहिए ।

इसी तरह से क्लाज़ "एफ, जी, एच और आई" है, इन सब में जो ग्राउंड्स दिए गए हैं वे यह दिए गए हैं कि अगर मकान मालिक को इमीडिएट डेमोलिशन कराना है तो वह किराएदार को मकान से बेदखल कर सकता है । अगर वह रिपेयर कराने के लिए किराएदार को बेदखल करना चाहे तो वह कर सकता है । अगर उसको रि-बिल्डिंग या रि-कंस्ट्रक्शन के लिए किराएदार से मकान खाली करवाना है तो वह करवा सकता है । अगर उसके मकान की दो मंजिलें हैं और वह उसको और बढ़ाना चाहता है तो वह मकान खाली करवा सकता है । इन सब ग्राउंड्स में मकान मालिक को किराएदार से मकान खाली करवाने में कैसे सुविधा हो सकती है, कैसे सरलता हो सकती है, कैसे आसानी हो सकती है, इसकी अवश्य चिंता दिखाई पड़ती है लेकिन किराएदार बेचारे का क्या होगा, उसकी ओर कहीं ध्यान नहीं जाता । फिर मान लीजिए कि रिपेयर के नाम पर डेमोलिशन के नाम पर, रि-बिल्डिंग या रि-कंस्ट्रक्शन के नाम पर मकान मालिक किरायदार से मकान खाली करवा लेता है, अब उसने जिस उद्देश्य से मकान खाली करवाया है, वह उद्देश्य तो है रिपेयर का, रि-कंस्ट्रक्शन का, रि-बिल्डिंग का और इसका सीधा सा अर्थ यह होना चाहिए कि रिपेयर, रि-कंस्ट्रक्शन या रि-बिल्डिंग हो जाने पर किराएदार को यह हक होना चाहिए कि फिर वह वापिस उस रिपेयर्ड, रि-बिल्ड या रि-कंस्ट्रक्ट मकान में फिर से किराएदार बन सके, अपने उस हिस्से में जो पहले उसके पास था । यह रिपेयर या रि-कन्ट्रक्शन का पीरियड कितना होना चाहिए, यह भी कहीं पर ले-डाउन होना चाहिए, नहीं होगा तो मकान मालिक कोई न कोई बहाना बनाकर—कंस्ट्रक्शन मैटिरियल नहीं मिला या यह कहकर कि लेबर दिल्ली छोड़कर चली गई, लेबर उपलब्ध नहीं है, कभी यह कहकर कि मेरा दिवाला निकल गया, कभी यह कहकर कि यह कागज सरकार के उस महकमें में अड़ा हुआ है या सरकार के उस महकमें में अड़ा हुआ है, यहां पर रिपेयर या रि-कंस्ट्रक्शन के लिए मेरी फाइल डी०डी०ए० में यहां यहां वहां अटक गई है, यह इस रिपेयर के पीरियड को, रि-कंस्ट्रक्शन के पीरियड को,

[Shri O. P. Kohli]

रिबिल्डिंग के पीरियड को प्रोलोंग कर सकता है, तो वह किरायदार के हितों के विरुद्ध पड़ेगा तथा किराएदार को नुकसान पहुंचएगा । इसमें यह भी कहा गया है कि किरायदार को रि-एंट्री का अधिकार तो होगा पर किस हालत में रि-एंट्री का अधिकार होगा ?

"...if reconstruction is to an extent of less than 75 per cent..."

अब यह बात हमारी समझ में नहीं आई कि किराएदार से इसलिए मकान खाली कराया कि उसको रि-कंस्ट्रक्शन करना है ।

"...if reconstruction is to an extent of less than 75 per cent..."

तब तो उसको एंट्री का अधिकार होगा if it is less than 80 per cent तो उसको रि-एंट्री का अधिकार क्यों नहीं होगा ? अब आखिर कोई एक न्याय की बात है । मैं किरायदार हूं । मकान मालिक ने किरायदार से यह कह कर मकान खाली करवा लिया कि मुझको रि-कंस्ट्रक्ट करवाना है । ठीक है, आप उसको रि-कंस्ट्रक्ट करवा लीजिए, जितना हिस्सा मेरे पास पहले था तो उतना हिस्सा रि-कंस्ट्रक्ट होने के बाद मुझे दे दीजिए । उसमें यह शर्त क्यों लगी हुई है कि उसको रि-एंट्री का अधिकार तभी होगा अगर रि-कंस्ट्रक्शन की सीमा कितनी है। मात्रा कितनी है लैस दैन 75 परसेंट मैं समझ नहीं पाया कि इसका क्या अर्थ है और क्या मकान मालिक इसका दुरुपयोग करेंगे या नहीं करेंगे ?

इसमें क्लॉज 22 का सब-क्लॉज के है । उसमे कहा गया है कि अगर टीनेंट को मकान मालिक ने किराए पर इसलिए मकान दिया है कि वह टीनेंट उस मकान मालिक के यहां नौकरी करता है और जब वह उसके यहां नौकरी करना छोड़ दे He ceases to be the employee.

तो उससे मकान खाली करवा लेगा । अब आप देखिए, इसका क्या दुरुपयोग हो सकता है ? सब-क्लॉज—के में कहा गया है :

"That the premises were let to the tenant for use as a residence by reason of his being in the service or employment of the landlord, and that the tenant has ceased, whether before or after the commencement of the Act to be in such service or employment."

यानी जब तक मैं मकान मालिक के यहां नौकरी करता हूं तब तक तो मकान मालिक के यहां मैं किराएदार बनकर रह रहा हूं और जिस दिन मैं वहां से नौकरी छोड़ देता हूं, उस दिन किराए का मकान मुझ से छीन लिया जाएगा । अब इसका दुरुपयोग कैसे हो सकता है ? मान लीजिए, मकान मालिक को मकान चाहिए । मैं उसके यहां नौकरी करता हूं । मकान मालिक कोई न कोई बहाना करके मुझको नौकरी से हटा देगा या ऐसी कंडीशन क्रिएट कर देगा, ऐसी परिस्थितियां पैदा कर देगा जिन परिस्थितियों में मुझे वहां से नौकरी छोड़ने पर मजबूर होना पड़ेगा । या ऐसी निगेटिव कंडीशन क्रिएट कर देगा जहां मेरे लिए नौकरी करना मुश्किल हो और मैं नौकरी छोड़ दूं । तो नौकरी छोड़ते ही मेरा किराएदारी का हक समाप्त हो गया । इस क्लॉज के पीछे क्या विवेक है, मैं समझ नहीं पाया । क्लॉज–22 का सब-क्लॉज–के जो है, उसका प्रोविजो देखिए । उसमें कहा गया है कि :

"Provided that no order for the recovery of possession of any premises shall be made on this ground if the Rent Authority is of the opinion that there is any bona fide dispute as to whether that tenant has ceased to be in the service or employment of the landlord."

पहले तो इसी बात को लेकर के झगड़े होंगे । किराएदार कहेगा कि मैं तो इसकी सर्विस में हूं । मान लीजिए, मैंने यह क्लेम किया कि मैं तो इसकी नौकरी में हूं और रोज इसके यहां नौकरी पर आता हूं । तो मकान मालिक कहेगा कि यह मेरी नौकरी में नहीं है । तो किसका क्लेम सच माना जाएगा । दावे होंगे अलग-अलग । दूसरी बात यह है कि मकान मालिक अगर किसी किराएदार से पिंड छुड़ाने पर तुला हो तो फिर वह ऐसी परिस्थितियां जरूर पैदा कर सकता है कि किराएदार पहले वह नौकरी छोड़ेगा फिर उस मकान पर उसका किराएदारी का जो हक है, उसको छोड़ेगा इसलिए यह क्लॉज ऐसा है जो मकान मालिक को फायदा पहुंचाने के लिए और किराएदार के हितों के खिलाफ जाता है ।

अब इसमें एक बात और कही गई है क्लॉज "एल" में । इसमें कहा गया है कि अगर कोई किराएदार मकान को सब्सटैंशियल डैमेज पहुंचाता है तो किराएदार से मकान मालिक मकान खाली करवा सकता है और फिर हर सब्सटैंशियल डैमेज को डिफाइन किया गया है कि छह महीने के किराए के बराबर का खर्च अगर उसकी रिपेयर में लगे । मैं इसका प्रोविजन पढ़ता हूं :—

"That the tenant has whether before or after the commencement of this Act, caused or permitted to be caused substantial damage to or such alteration of the premises as has the effect of changing its identy or diminishing its value."

अब इसमें जो सब्सटैंशयल डैमेज है, उसकी परिभाषा भी यही है ।

"For the puoposes of this clause, "substantial damage" shall mean such damage as shall involve an expenditure equivalent to six months' rent..."

अब सोचिए कि मैं एक किराए के मकान में रहता हूं । मकान मालिक को एक हजार रुपया किराया देता हूं । छह महीने का किराया हुआ छह हजार रुपया । छह हजार रुपया खर्च करके मैंने उस मकान में कोई एक छज्जा निकाल लिया, कोई एक खिड़की निकाल ली, थोड़ा सा परिवर्तन कर लिया तो यह जो मैंने उसमें कुछ मॉडिफिकेशन कर दिए, कुछ परिवर्तन कर दिए, कुछ तबदीली कर दी, इस पर मेरा छह हजार रुपया खर्च हो गया और यह छह हजार रुपया छह महीने के किराए के बराबर हो गया । इसको आधार बनाकर मकान मालिक मुझसे मकान खाली नहीं करवा सकता है । इतने हलके-हलके ग्राउंड्स, इतने साधारण ग्राउंड्स पर अगर मकान मालिक को मकान खाली करवाने का अधिकार मिल जाएगा तो निश्चित रूप से किराएदारों का भारी उत्पीड़न होगा ।

उपसभाध्यक्ष महोदय, उसमें एक बात और कही गई है क्लॉज "एम" में—

"that the tenant or any person residing with the tenant has been convicted of causing nuisance or annoyance to a person living in the neighbourhood...."

अब मान लीजिए, मैं किराएदार हूं । मेरे साथ कोई मित्र रहता है । तो मेरे मित्र के किसी व्यवहार और आचरण से अगर पड़ोस का व्यक्ति एनॉएड होता है तो this becomes a ground for conviction!

बड़ा विचित्र किस्म का प्रोविजन है

"That the tenant or any person residing with the tenant has been convicted of causing nuisance or annoyance to a person living in the neighbourhood of the premises."

इस तरह के छोटे-छोटे आधारों पर मकान मालिक को एविक्शन का एक बहुत स्वीपिंग अधिकार दे दिया गया है जिसका बहुत ही दुरुपयोग होने का खतरा है ।

[Shri O. P. Kohli]

फिर मैं एक बात का जिक्र और करना चाहता हूं और मैं अब आपका ध्यान दिला रहा हूं क्लाज "आर" की तरफ । क्लाज "आर" में कहा गया है कि अगर मकान मालिक का अपने लिए या अपने पर डिपेंडेंट किसी व्यक्ति के लिए जरुरत है तो मकान मालिक किराएदार से मकान खाली करवा सकता है । लेकिन इसमें कितना स्वापिंग अधिकार दे दिया गया है

"that the premises let for residential or non-residential purposes are required, whether in the same form or after re-construction or re-building, by the landlord for occupation for residential or non-residential purpose for himself or for any member of his family if he is the owner thereof, or for any person for whose benefit the premises are held and that the landlord or such person has no other reasonably suitable accommodation."

अब मान लीजिए कि मकान मालिक के पास कोई और अकामोडेशन भी है फिर भी वह चाहता है कि मैं किरएदार से अपना मकान खाली करवाऊं तो वह कहेगा कि मेरे पास जो अकामोडेशन है, वह रिजनेबली सूटेबल अकामोडेशन नहीं है और मकान मालिक इसी को रैंट अथारिटी के सामने साबित करने में लगा रहेगा कि मेरे पास जो अकामोडेशन है वह रिजनेबली सूटेबल अकामोडेशन नहीं है इसलिए मुझे किरएदार से मकान खाली करवाने का अधिकार है । इस तरह का प्रोवीजन इसमें किया गया है । उपसभाध्यक्ष महोदय, यह जो क्लाज 22 है, जिसमें मकान मालिक को टेनेंट से इवीक्शन का अधिकार दिया गया है, इसमें जो ग्राउंड्स दिये गये हैं, ए से आर तक, वह सबके सब ऐसे हैं जिनका मकान मालिक के हित में ज्यादा झुकाव है और जो किराएदार के विरोध में जाते हैं दूसरे, उसको लेकर डिसप्यूट और विवाद बढ़ेंगे, कम नहीं होंगे और तीसरे किरएदार मकान मालिक के रहम-ओ-करम पर हो जाएगा ।

अब मैं आखिरी बात कहकर अपनी बात समाप्त कर रहा हूं । दिल्ली में एक पद्धति चल रही है कि मकान मालिक किराएदार से 11 महीने का ऐग्रीमेंट करता है ताकि 11 महीने के बाद मकान मालिक का किरएदार से मकान खाली करवाने की सुविधा बनी रहे । अब मैं आपके माध्यम से मंत्री महोदय से प्रश्न करना चाहता हूं कि क्या किरएदार को प्रोटेक्शन देने के लिए ऐसा प्रोवीजन दिल्ली में हीं नहीं हो सकता कि जो एक लिमिटेड पीरियड की टेनेंसी होगी, वह भी कम से कम 3 साल से कम की नहीं होगी या कम से कम 5 साल से कम की नहीं होगी ताकि कम से कम 3 साल या 5 साल तक तो किरएदार के रूप में वह अपने आपको सुरक्षित महसूस कर सके ? अभी तक तो मकान मालिक किराएदार से 11 महीने की टेनेंसी के लिए ऐग्रीमेंट करवाता है और 11 महीने के बाद उसको खाली करवाने का दौर चलता है और इसको लेकर मुकद्मेबाजी होती है, मामले लटकते हैं और मकान मालिक तथा किरएदार के संबंध बिगड़ते हैं । क्या किराएदार को हम तीन साल की, पांच साल की या सात साल की मिनियम सुरक्षा या प्रोटेक्शन देने को तैयार हैं या नहीं और अगर हमें मिनिमम प्रोटेक्शन देनी है तो इस बात का जिक्र होना चाहिए कि टेनेंसी का पीरियड 3 साल से कम का नहीं होगा या पांच साल से कम का नहीं होगा । 11 महीने की टेनेंसी के ऐग्रीमेंट का क्या तुक है ? इसका खूब दुरुपयोग हो रहा है और इस बिल को तैयार करते समय इस पहलू की तरफ कतई ध्यान नहीं दिया गया है । इसलिए उपसभाध्यक्ष महोदय, मेरा आपके माध्यम से मंत्री महोदय से निवेदन है कि यह बिल दिल्ली के लाखों किरांएदारों को प्रभावित करने जा रहा है इसलिए इसमें हम ऐसा प्रोवीजन न करें जो मकान मालिकों को किरएदारों का उत्पीड़न करने का, एक्सप्लायटेशन का अवसर प्रदान करे । इसलिए इस बिल को दिल्ली सरकार को, दिल्ली की चुनी हुई सरकार को रैफर करना चाहिए और एक एनलाइटिड ओपीनियन लेने के लिए इस बिल को जनता में सरकुलेट करना बहुत आवश्यक

है नहीं तो यह बिल जिस मकसद से लाया गया है, वह मकसद पूरा नहीं होगा बल्कि लिटीगेशन, डिसप्यूट, झगड़े और विवाद अधिक बढ़ेंगे । इसलिए मैं इस बिल को पुनः एक बार दिल्ली सरकार को और एनलाइटिड ओपीनियन एलीसिट करने के लिए सरकुलेट करने का अनुरोध आपके माध्यम से करता हूं ।

श्री मोहम्मद अफजल उर्फ भीम अफजल (उत्तर प्रदेश) : वाइस चेयरमैन साहब, दिल्ली रेंट कंट्रोल के सिलसिले में जो अमेंडमेंट यहां पर लाया गया है, इसके सिलसिले में मैं यही कहना चाहता हूं कि कोहली साहब ने तमाम तफसीस के साथ इस पर बात की है और बहुत ही इम्पार्टेंट बातें उन्होंने उठायी हैं । दरअसल, दिल्ली एक ऐसी जगह है जहां हिन्दुस्तान से ज्यादा से ज्यादा लोग आकर रहना चाहते हैं और यहां पर किरायेदार और मकान मालिक के दरमियान झगड़े और विवाद के जो मामले हैं वे वर्षों से चले आ रहे हैं । अवाम की यह बहुत ही महत्वपूर्ण और बड़ी ही अहम डिमांड रही है कि दिल्ली रेंट कन्ट्रोल ऐक्ट में तरमीम की जाए और उसको ज्यादा फायदेमंद बनाया जाए । मेरा यह कहना है कि यह बात बिल्कुल सही है और गवर्नमेंट ने इस पर ज्यादा तवज्जह भी दी है कि दिल्ली में मालिक मकान जो है उसकी हालत बहुत पतली थी और किराएदार के हक्क जो हैं वे.. (व्यवधान)... इसका दूसरा आस्पेक्ट यह भी है ऐसे भी बहुत से लोग हैं जिनके पास बहुत सारे मकान हैं और मेरे हिसाब से उनको मालिकाना राइट्स भी दिए हैं लेकिन उनको बहुत परेशानी है । यह बात सही है कि एक आदमी एक से ज्यादा मकान दिल्ली में नहीं रख सकता लेकिन... (व्यवधान)..हमारे यहां एक बात कही जाती है बहुत पुराने जमाने से, और सब लोग जानते हैं कि कब्जा सौ चा दावा झूठा । एक आदमी, जिसका किसी मकान पर कब्जा है वह उसका मालिक है। मैं दिल्ली में पला बड़ा हूं । मैं तो कह सकता हूं कि पुरानी दिल्ली में आज भी ऐसे-ऐसे मकान हैं जिनकी वेल्यू करोड़ों रुपये है और उनमें जो किरायेदार बैठे हुए हैं उनका किराया है 2 रुपये, 4 रुपये, 5 रुपये, 10 रुपये । ये प्राइवेट भी हैं और सरकारी भी हैं । मैं खुद एक ऐसे मकान में रहता हूं जो कस्टोडियन का मकान है और जिसका किराया सिर्फ 9 रुपये महीना है । मुझे कई लोगों ने कहा कि आप दिल्ली में मकान क्यों नहीं खरीदते हो । लेकिन अगर मैं उससे छोटा मकान खरीदूं तो पहली बात यह है कि मुझे काफी पैसे खर्च करने पड़ेंगे और दूसरी बात यह है कि एक साल में जितना किराया कस्टोडियन को देता हूं उससे छोटा मकान खरीदकर, मालिक बनकर इससे ज्यादा मुझे हाऊस टैक्स देना पड़ेगा । इसलिए इसमें रहना मेरे लिए फायदेमंद है और मैं चाहता हूं कि यह चले । लेकिन मेरा ख्याल है कि इन जनरल यह टेंडेंसी नहीं होनी चाहिए । दिल्ली के अंदर जगह की कीमत बढ़ रही है और जब जगह की कीमत बढ़ रही है, चाहे वह सरकारी जमीन हो चाहे प्राइवेट हो, जो उसका मालिक उसकी,उसका हिस्सा मिलना चाहिए । यह बहुत सही है कि गरीबी बहुत है और हमारे यहां ऐसे बहुत से लोग हैं जो कम किराए के मकानों में रह रहे हैं । अगर उनका किराया बढ़ा दें तो उनको तकलीफ होगी । लेकिन इसका भी कोई सीमा होनी चाहिए मैं सरकार को मुबारकवाद देता हूं कि वह यह बिल लायी । इस बिल में मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच किसी हद तक बैलेंस कायम करने की कोशिश की गयी हैं । मैं कोहली साहब से एग्री करता हूं कि इसका काफी असर किरायेदारों पर पड़ेगा । मैं यह बात जानता हूं कि चने के साथ या गेहूं के साथ कभी कभी-घुन भी पिसता है । इसमें बहुत सारे किरायेदार जो हैं वे भी पिस जायेंगे । लेकिन जब आप इतनी बड़ी दिल्ली के इलाके के लिए कोई रेंट कंट्रोल ऐक्ट लायेंगे तो उसमें आप सलेक्टिव नहीं हो सकते । मैं जानता हूं कि यह सरकार की मजबूरी है । लेकिन मैं यह कहना चाहता हूं कि कोहली साहब ने यहां जो यह सवाल उठाया कि इसको दिल्ली की इलेक्टेड सरकार जो है, जो चुनी हुई सरकार है उसको रेफर किया जाना चाहिए और उससे इस बारे में राय लेनी चाहिए मेरे ख्याल में जाहिर तौर पर इसमें कोई बुरी

[श्री मोहम्मद अफजल उर्फ भीम अफजल]

बात नहीं है । यहां की सरकार वाकई रिप्रेजेंटेड सरकार है, अवाम के नुमाइंदे की सरकार है और उसकी राय लेने में कोई हर्ज नहीं है । लेकिन कोहली साहब अच्छी तरह से जानते कि यह कोई नया मामला नहीं है। इस पर मेरा ख्याल है कि बरसों से मंथन हो रहा है । दिल्ली एडमिनिस्ट्रेशन, दिल्ली कारपोरेशन, दिल्ली के दूसरे इदारे दिल्ली के सिटीज़न और मुखतलिफ फोरम्स इस बारे में डिसक्शन करते रहे हैं । कई बार यह सवाल पार्लियामेंट में भी उठाया गया कि दिल्ली के रेंट कंट्रोल एक्ट पर नज़रेसामी ना होनी चाहिये । में समझता हूं कि मिनिस्ट्री ने जो बिल पेश किया है, इसमें दिल्ली वालों की काफी मंशा, मर्ज़ी, ओपनियन ली गई है । तो सरेदस्त इस बिल को दिल्ली सरकार को रेफर करना मेरे ख्याल में कोई बहुत ज्यादा उचित बात नहीं होगी । उसूली तौर पर उनकी डिमांड को मैं गलत नहीं समझता हूं लेकिन उस बिल के ताल्लुक से कोहली साहब भी दिल्ली वाले हैं और जगमोहन जी बैठे हुए थे वह भी बहुत अच्छी ओपीनियन देंगे क्योंकि उन्होंने दिल्ली के अन्दर एडमिनिस्ट्रेशन चलाई है। वह पुरानी दिल्ली नई दिल्ली, इन सब चीज़ों से वाकिफ हैं । अलबत्ता यह प्रोविजन जिसकी तरफ कोहली साहब ने तवज्जो दिखाई है, मैं समझता हूं कि जो आपने दो महीने में इवीक्शन रखा है, मैं सरकार से निवेदन करूंगा कि इस पर अमेंडमेंट कर देना चाहिए । दो महीने की मुद्दत का जहां सवाल है, में समझता हूं अगर कोई आदमी दो महीने बाई चांस किराया न दे पाए मकान मालिक की रज़ा से वह पांच साल से रह रहा है, अगर दो महीने वह किराया न दे पाए तो उसके हाथ में आप हथियार क्यों दे रहे हैं कि मकान मालिक उसका सामान उठाकर बाहर फैंक दे इसलिए दो महीने बहुत कम है । यह आम बात है कि आमतौर पर कभी कभी मकान मालिक तीन-तीन छः-छः महीने किराया नहीं लेते हैं । किरायेदार किराया देना चाहता है लेकिन कभी कभी वह कहता है कि इक्ट्ठा ले लेंगे, कोई ऐसी बात नहीं है । मेरा ब्यान है, मैं एग्री करता हूं कोहली साहब से कि यह मुद्दत कम से कम एक साल होनी चाहिये। (व्यवधान)

श्री राजनाथ सिंह (उत्तर प्रदेश) : छः महीने की होनी चाहिये (व्यवधान)

श्री मोहम्मद अफजल उर्फ भीम अफजल : आपकी राय में छः महीने होनी चाहिये लेकिन में तो एक साल पर ज़ोर दूंगा । आप कहते हैं तो मैं भी तरमीम कर लेता हूं लेकिन छः महीने से कम नही होनी चाहिये दो महीने में इंट्रेंशन पता नहीं लगती । इसलिए मंत्री जी हम आपके बिल का समर्थन तो करेंगे, पांस भी करेंगे लेकिन मेरा ख्याल है आप खुद भी मानेंगे कि दो महीने की मुद्दत काफी नहीं है । यहां तक जब हम पार्लियामेंट के मैम्बर नहीं रहते तो आप भी तीन महीने की छूट दे देते हैं फिर किरायेदार जो बरसों से रह रहे हैं, दो महीने में मकान मालिक के हाथ में हथियार दे रहे हैं कि उसको निकाल कर बाहर कर दे । दूसरी बात मैं कहना चाहुंगा कि बिल और कानून तो अपनी जगह हैं । हकीकत यह है कि हमारी नीयत क्या है बिल क्या है मेरा मानना यह है कि दिल्ली के अन्दर बहुत से लोग हैं जिनके पास बहुत सारे मकान हैं, बहुत सारी जमीनें हैं । आजकल सिर्फ कारोबार के लिए काम किया जा रहा है। जमीनें खरीद ली हैं, मकान खरीद लिए हैं, जरूरत नहीं है लेकिन पैसा है, इसलिए खरीद लिये हैं । ज्यादा से ज्यादा प्रोफिट कमाने के लिए ऐसा किया जाता है । बल्कि मैं आपको यह बात बताऊंगा कि बहुत सारे मामले आपकी, नज़र में आए होंगे कि लोग चार-चार पांच-पांच मकान ऐसी जगहों पर खरीद लेते हैं जहां लोग मारे मारे फिर रहे हैं– किराये पर मकान मिल जाए । लोग मकान खरीद कर रख लेते हैं । दो-दो, तीन-तीन साल मकान खाली रखते हैं क्योंकि अब तो किरायेदार बसाने का रिवाज भी खत्म हो गया है । लोग 11 महीने का रिस्क भी नहीं लेते हैं वह इसलिए कि 11 महीने में जो उनको जितना किराया मिलता है, उसकी मार्किट वेल्यू उस किराये से चार गुना, पांच गुन बढ़ जाती है । इसलिए वह सोचता है कि किरायेदार को बसा कर ख्वाहमख्वाह क्यों झझट मोल लू अब अगर उस मकान

प्रौपर्टी की वल्यु दो लाख की है जिसका 11 महीने के अन्दर पांच हजार रुपये किराया होता है लेकिन एक साल में उसकी वेल्यु पच्चास हजार रुपए बढ़ जाती है । इसलिए वह सोचता है कि मुझे मकान किराये पर देने की जरूरत नहीं है क्योंकि एक दो साल के बाद वह उसे बेच देता है । ऐसे हजारों नहीं लाखों मकान दिल्ली के अन्दर हैं । जगमोहन जी बैठे हैं, वह इन चीजों से बहुत अच्छी तरह से वाकिफ हैं, उन्होंने बहुत काम किया है । मकानों पर ताले लगे हुए हैं, लोग मारे मारे ढूढते फिर रहे हैं । प्रोपर्टी डीलर्ज के पास मकान रखे हुए हैं । इसलिए कानून मे कोई ऐसी गुंजाइश होनी चाहिए कि कोई मकान इस तरह रख कर न बैठे । कुछ मुल्कों में मैंने देखा है कि यह भी कानून है वहां पर अगर कोई मकान खाली है तो शहरी को अख्तियार है कि वह खाली मकान में जाकर बैठ जाए और बैठने के बाद कहे कि यह मकान इनका है और मैं किराया देने के लिए तैयार हू जो भी सरकार तय करे । लेकिन मकान खाली रहने का कोई मतलब नही है । जब लोग सड़कों पर सो रहे है तो किसी को यह अखितयार नहीं है कि वह मकान खरीदकर उसके ऊपर बैठा रहे । बल्कि मैं कहता हूं, हमारी सरकार यह कहती है कि तीन मंजिल मालिक की बना लो और चौथी मंजिल बनाने वाले की बना लो । आप तीन मंजिल का किराया वसूल करते रहो लेकिन चौथी मंजिल आप उस आदमी को दे दो जिसने आपका मकान बनाया है । मकान बनाने वाला साल भर तक मकान बनाता है, बाहर झोंपड़ी लगाकर रहता है, जब मकान तैयार हो जाता है तो उसे से बाहर निकालकर आ जाना पड़ता है और वह किराये पर चलना शुरू हो जाता है । इसीलिए सरकार को इस पर कोई तव्वजह देनी चाहिए । सख्ती से कदम उठाना चाहिए । खास तौर पर जो कवानीन बनाए गए हैं मेरा मानना है कि उनमें बुनियादी बात यह है कि कानून बहुत अच्छे होते हैं लेकिन कानून का इतिलाक ठीक नहीं होता है, कानून को लागू ठीक ढ़ग से नहीं किया जाता है । इससे बहुत सारी मुश्किलात पैदा होती हैं । लोग उसका मिसयूज करते हैं । तो कोशिश सरकार की यह होनी चाहिए कि कानून में ज्यादा उस कानून के मिस-यूज का ख्याल रखें । अगर आप मिस-यूज का ख्याल नहीं खेंगे तो कानून के कोई मायने नहीं हैं मैं समझता हूं कि जिस दिन यह बिल पास होकर बाहर आ जाएगा तो कई वकील बैठकर यह तलाश करेंगे कि इस कानून में कौन कौन से लूपहोल्स है जिनसे हम फायदा उठा सकते हैं और वे उसके हिसाब से काम करना शुरू कर देंगे । मेरा कहना यह है कि बहरहाल उतनी अहम बात नहीं है लेकिन जिस स्प्रिट से यह लाया गया है में उसकी सराहना करता हू । इसको पास करने के लिए हम लोग तैयार हैं । यह एक अच्छा कदम उठाया गया है । सबसे अहम बात यह है कि दिल्ली के अंदर वाकई इसमें कोई शक नहीं है किरायेदार को और कोहली साहब को भी थोड़ा सा है कि किरायेदार को इससे काफी नुकसान हो सकता है लेकिन मेरा यह मानना है कि सरकार न और दूसरे क्लाजेज के जरिए से काफी बैलेंस करने की कोशश की है दोनों के हुकूक में और अगर आगे चलकर ऐसी कोई शिकायतें आती हैं तो सरकार मजीहद गौर कर सकती है इनको भी दूर करने के लिए । मेरा मानना है कि बहुत दिनों के बाद चूंकि इसमें तरमीम की जा रही है इसलिए इसमें यकीनन कुछ कमियां है लेकिन हम इन कमियों को नजरअंदाज करके इसको पास करने के हक में हैं । बहुत बहुत शुक्रिया ।

ر ائشس بھی دیئے ہیں - لیکن انکو بہت پریشانی ہے - یہ بات صحیح ہے کہ ایک آدمی ایک سے زیادہ مکان دلی میں نہیں رکھ سکتا ہے لیکن ... "مداخلت" ... ہمارے یہاں ایک بات کہی جاتی ہے - بہت پرانے زمانے سے اور سب لوگ جانتے ہیں کہ قبضہ سچا دعویٰ جھوٹا - ایک آدمی جسکا کسی مکان پر قبضہ ہے وہ اسکا مالک ہے - میں دلی میں پڑا بڑھا ہوں - میں تو کہہ سکتا ہوں کہ پرانی دلی میں آج بھی ایسے ایسے مکان ہیں - جنکی ویلیو کروڑوں روپئے ہیں - اور ان میں جو کرائے دار بیٹھے ہیں انکا کرایہ ہے دو روپئے - چار روپئے پانچ روپئے دس روپئے - یہ پرائیویٹ بھی ہیں - اور سرکاری بھی ہیں میں خود ایک ایسے مکان میں رہتا ہوں - جو لیسٹوڈین کا مکان ہے اور جسکا کرایا صرف نو روپئے مہینہ ہے - مجھے کئی لوگوں نے کہا کہ آپ دلی میں مکان کیوں نہیں خریدتے ہو - لیکن اگر میں اس سے چھوٹا مکان خریدوں تو پہلے بات یہ ہے کہ مجھے کافی پیسے خرچ کرنے پڑینگے اور دوسری بات یہ ہے کہ ایک سال میں جتنا کرایہ لیسٹوڈین کو دیتا ہوں -

††شری محمد اضفل عرف م - اضفل: "اتر پردیش": وائس چیرمین صاحب - دلی رینٹ کنٹرول کے سلسلے میں یہی کہنا چاہتا ہوں کہ کوھلی صاحب نے تمام تفصیل کے ساتھ اس پر بات کی ہے اور بہت ہی امپارٹینٹ باتیں انھوں نے اٹھائی ہیں - دراصل دلی ایک ایسی جگہ ہے جہاں ھندوستان سے زیادہ سے زیادہ لوگ آکر رہنا چاہتے ہیں اور یہاں پر کرائے دار اور مکان مالک کے درمیان جھگڑے اور وواد کے جو معاملے ہیں وہ ورشوں سے چلے آرہے ہیں - عوام کی یہ بہت مہتو پورن اور بڑی ہی اہم ڈمانڈ رہی ہے - کہ دلی رینٹ کنٹرول ایکٹ میں ترمیم کی جائے اور اسکو زیادہ فائدہ مند بنایا جائے میرا یہ ہے کہ یہ بات بالکل صحیح ہے اور گورنمنٹ نے اس پر زیادہ توجہ بھی دی ہے - کہ دلی میں مالک مکان جو ہے اسکی حالت بہت پتلی تھی اور کرائے دار کے حقوق جو ہیں وہ ... ... "مداخلت" ... اسکا دوسرا اسپیکٹ یہ بھی ہے ایسے بھی بہت سے لوگ ہیں جنکے پاس بہت سارے مکان ہیں اور میرے حساب سے انکو مالکانہ

†[ ]Transliteration in Arabic Script

ہے - اسمیں بہت سارے کرائے دار ہیں
وہ بھی پس جائیں گے - لیکن جب آپ اتنی
بڑی دلی کے علاقہ کیلئے کوئی رینٹ کنٹرول
ایکٹ لائیں گے تو اسمیں آپ سلیکٹیو نہیں
ہو سکتے - میں جانتا ہوں کہ یہ سرکار کی
مجبوری ہے - لیکن میں یہ کہنا چاہتا ہوں
کہ کوھلی صاحب نے یہاں جو سوال اٹھایا
ہے کہ کس کو دلی کی الیکٹیڈ سرکار جو ہے
جو چنی ہوئی سرکار ہے - اسکو ریفر کیا
جانا چاہئے اور اس سے اس بارے میں
رائے لینی چاہئے - میرے خیال میں ظاہر طور
پر اسمیں کوئی بری بات نہیں ہے - یہاں کی
سرکار واقعی الیکٹیڈ سرکار ہے - عوام کے
نمائندوں کی سرکار ہے اور اسکی رائے لینے
میں کوئی حرج نہیں ہے - لیکن کوھلی صاحب
اچھی طرح سے جانتے ہیں کہ یہ کوئی نیا معاملہ
نہیں ہے - اس پر میرا خیال ہے کہ برسوں سے
منتھن ہو رہا ہے - دلی ایڈمنسٹریشن -
دلی کارپوریشن دلی کے دوسرے ادارے
دلی کے ممبرز اور مختلف فورمس
اس بارے میں ڈسکشن کرتے رہتے ہیں
کئی بار یہ سوال پارلیمنٹ میں اٹھایا
گیا کہ دلی کے رینٹ کنٹرول ایکٹ پر نظر
ثانی کی جائے - اس میں ترمیم کی جائے
اس سے چھوٹا مکان خود خریدکر - مالک بنکر
اس سے زیادہ مجھے ہاؤس ٹیکس دینا
پڑیگا - اسلئے اسمیں رہنا میرے لئے زیادہ
فائدہ مند ہے - اور میں چاہتا ہوں کہ یہ
چلے - لیکن میرا خیال ہے کہ ان جنرل یہ ٹینڈنسی
نہیں ہونی چاہئے - دلی کے اندر جگہ کی قیمت
بڑھ رہی ہے - اور جب جگہ کی قیمت بڑھ
رہی ہے - چاہے وہ سرکاری زمین ہو
چاہے پرائیویٹ ہو - جو اسکا مالک
ہے - اسکو اسکا حصہ ملنا چاہئے - یہ بات
صحیح ہے کہ غریبی بہت زیادہ ہے - اور
ہمارے یہاں ایسے بہت سے لوگ ہیں
جو کم کرائے کے مکانوں میں رہ رہے ہیں -
اگر انکا کرایہ بڑھا دیں تو انکو تکلیف ہوگی
لیکن اسکا بھی کوئی سیمانا ہونی چاہئے -
میں سرکار کو مبارکباد دیتا ہوں کہ وہ
یہ بل لائی - اس بل میں مکان مالکوں
اور کرائے داروں میں بیچ کس حد تک
بیلینس قائم کرنے کی کوشش کی گئی ہے -
میں کوھلی صاحب سے ایگری کرتا ہوں
کہ اسکا کافی اثر کرائے داروں پر پڑیگا -
میں یہ بات جانتا ہوں کہ چنے کے ساتھ
یا گیہوں کے ساتھ کبھی کبھی گھن بھی پستا

اسکا سامان اٹھا کر باہر پھینک دے اس لئے دو مہینے بہت کم ہیں۔ یہ عام بات ہے کہ عام طور پر کبھی کبھی مکان مالک تین تین چھ چھ مہینے کرایہ نہیں لیتے ہیں۔ کرائے دار کرایہ دینا چاہتا ہے لیکن کبھی کبھی وہ کہتا ہے کہ اکٹھا لے لیں گے۔ کوئی ایسی بات نہیں ہے۔ میرا خیال ہے۔ میں ایگری کرتا ہوں کوھلی صاحب سے کہ یہ مدت کم سے کم ایک سال ہونی چاہئے ... "مداخلت" ...

شری راج ناتھ سنگھ: چھ مہینے کی ہونی چاہئے۔ ... "مداخلت" ...

شری محمد افضل عرف م۔ افضل: آپکی رائے میں چھ مہینے ہونی چاہئے لیکن میں تو ایک سال پر زور دونگا۔ آپ کہتے ہیں تو میں بھی ترمیم کر لیتا ہوں۔ لیکن چھ مہینے سے کم نہیں ہونی چاہئے۔ دو مہینے میں افیکشن پتہ نہیں لگتی۔ اسلئے منتری جی۔ ہم آپکے بل کا سمرتھن تو کرینگے۔ پاس بھی کرینگے لیکن میرا خیال ہے آپ خود ہی مانینگے کہ دو مہینے کی مدت کافی نہیں ہے۔ یہاں تک جب ہم پارلیمنٹ ثانی ہونی چاہئے۔ میں یہ سمجھتا ہوں کہ منسٹر نے جو بل پیش کیا ہے۔ اسمیں دلی والوں کی کافی منشا۔ مرضی۔ اوپنین لی گئی ہے۔ تو سردست اس بل کو دلی سرکار کو ریفر کرنا میرے خیال میں کوئی بہت زیادہ اچھی بات نہیں ہوگی۔ اصولی طور پر انکی ڈیمانڈ میں غلط نہیں سمجھتا ہوں لیکن اس بل کے تعلق سے کوھلی صاحب بھی دلی والے ہیں۔ اور جگموہن جی بیٹھے ہوئے تھے۔ وہ بھی بہت اچھی اوپنین دینگے۔ کیونکہ انھوں نے دلی کے اندر ایڈمنسٹریشن چلائی ہے۔ وہ پرانی دلی۔ نئی دلی۔ ان سب چیزوں سے واقف ہیں۔ اسلئے یہ پرویژن جسکی طرف کوھلی صاحب نے توجہ دلائی ہے۔ میں سمجھتا ہوں کہ جو آپنے دو مہینے میں اوکیشن رکھا ہے۔ میں سرکار سے نویوں کرونگا کہ اس پر امنڈمنٹ کر دینا چاہئے۔ دو مہینے کی مدت کہاں تک سوال ہے۔ میں سمجھتا ہوں اگر کوئی آدمی دو مہینے بائی چانس کرایہ نہ دے پائے تو اسکے ہاتھ میں ہتھیار کیوں دے رہے ہیں۔ کہ مکان مالک

پھر رہے ہیں کرائے پر مکان مل جائے۔
لوگ مکان خرید کر رکھ لیتے ہیں۔ دو
دو۔ تین تین سال مکان خالی رکھتے
ہیں کیونکہ اب کرایہ دار بسانے کا
رواج بھی ختم ہو گیا ہے۔ لوگ ۱۱ مہینے
کا رسک بھی نہیں لیتے ہیں۔ اسلئے کہ
۱۱ مہینے میں جو انکو جتنا کرایہ ملتا ہے
اسکو مارکیٹ ویلیو اس کرائے سے چار
گنا زیادہ پانچ گنا پے جاتی ہے۔ اسلئے
وہ سوچتا ہے کہ کرایہ دار کو بسا کر
خواہ مخواہ کیوں جھنجھٹ مول لوں
اب اگر اس مکان پر ایک لاکھ کی ویلیو دو
لاکھ کی ہے جسکا ۱۱ مہینے کے اندر پانچ
روپئے کرایا ہوتا ہے۔ لیکن ایک سال
میں اسکی ویلیو پچاس ہزار روپئے
بڑھ جاتی ہے۔ اسلئے وہ سوچتا ہے
کہ مجھے مکان کرائے پر دینے کی ضرورت
نہیں ہے کیوں ایک دو سال کے بعد وہ
اسے بیچ دیتا ہے۔ ایسے ہزاروں نہیں
لاکھوں مکان دلی کے اندر ہیں جنکو من
جی بیٹھے ہیں۔ وہ ان چیزوں سے بہت

کے ممبر نہیں رہتے تو آپ بھی تین مہینے
کی چھوٹ دیتے ہیں پھر کرایہ دار جو برسوں
سے رہ رہے ہیں دو مہینے میں مکان مالک
کے ہاتھ میں ہتھیار دے رہے ہیں کہ
اسکو نکال باہر کر دے۔ دوسری بات
میں کہنا چاہونگا کہ بل اور قانون تو
اپنی جگہ ہیں۔ حقیقت یہ ہے کہ ہماری
نیت کیا ہے۔ دل کیا ہے۔ میرا ماننا ہے
کہ دلی کے اندر بہت سے ایسے لوگ
ہیں جنکے پاس بہت سارے مکان
ہیں۔ بہت ساری زمینیں ہیں۔
آج کل صرف کاروبار کیلئے کام کیا جا
رہا ہے۔ زمینیں خریدی ہیں۔ مکان
خرید لئے ہیں ضرورت نہیں ہے۔ لیکن
پیسہ ہے۔ اسلئے گھر خرید لئے ہیں۔
زیادہ سے زیادہ پراپرٹی کمانے کیلئے
جگہوں پر خرید لیتے ہیں جہاں لوگ مانے
ایسا کیا جا رہا ہے ایسا کیا جاتا ہے۔
بلکہ میں آپکو یہ بات بتاؤنگا کہ بہت
سارے معاملے آپکی نظر میں آئے ہونگے
کہ لوگ چار چار۔ پانچ پانچ مکان ایسی

یہ کہتی ہے کہ تین منزل مالک کی بنالو اور چوتھی منزل بنانے والے کی بنالو۔ آپ تین منزل کا کرایہ وصول کرتے رہو لیکن چوتھی منزل آپ اس آدمی کو دے دو جس نے آپکا مکان بنایا ہے مکان بنانے والا سال بھر تک مکان بناتا ہے۔ باہر جھونپڑی لگا کر رہتا ہے جب مکان تیار ہو جاتا ہے۔ تو اسے مکان سے باہر نکلکر آنا پڑتا ہے۔ اور وہ کرائے پر چلنا شروع ہو جاتا ہے۔ اسلئے سرکار کو اس پر کوئی توجہ دینی چاہیئے۔ سختی سے قدم اٹھانا چاہیئے۔ خاص طور پر قوانین بنائے گئے ہیں میرا ماننا ہے کہ انمیں بنیادی بات یہ ہے کہ قانون بہت اچھے ہوتے ہیں لیکن قانون کا اطلاق ٹھیک نہیں ہوتا ہے۔ قانون کو ٹھیک ڈھنگ سے نہیں کیا جاتا ہے۔ اس سے اچھی طرح سے واقف ہیں۔ انھوں نے بہت کام کیا ہے۔ مکانوں پر تالے لگے ہوئے ہیں۔ لوگ مارے مارے ڈھونڈھتے پھر رہے ہیں۔ پراپرٹی ڈیلرز کے پاس مکان رکھے ہوئے ہیں۔ اس لئے قانون میں کوئی ایسی گنجائش ہونی چاہیئے۔ کہ کوئی مکان اسطرح دبکر نہ بیٹھے۔ کچھ ملکوں میں میں نے دیکھا ہے کہ یہ بھی قانون وہاں پر ہے کہ اگر کوئی مکان خالی ہے تو شہری کو اختیار ہے کہ وہ خالی مکان میں جا کر بیٹھ جائے اور بیٹھنے کے بعد کہے کہ یہ مکان انکا ہے اور میں کرایہ دینے کیلئے تیار ہوں جو بھی سرکار طے کرے۔ لیکن مکان خالی رہے اسکا کوئی مطلب نہیں ہے۔ جب لوگ سڑکوں پر سو رہے ہیں تو کسی کو یہ اختیار نہیں ہے کہ وہ مکان خرید کر اسکے اوپر بیٹھا رہے بلکہ میں کہتا ہوں۔ ہماری سرکار

سب سے اہم بات یہ ہے کہ دلی کے اندر
واقعی اسمیں کوئی شک نہیں ہے کرائے دار
کو اس سے کافی نقصان ہو سکتا ہے
لیکن میرا یہ ماننا ہے کہ سرکار نے اور
دوسرے کلاز بز کے ذریعے سے کافی
بیلینس کرنے کی کوشش کی ہے دونوں
کے حقوق میں اور اگر آگے چلکر ایسی کوئی
شکایتیں آئی ہیں تو سرکار مزید غور کر
سکتی ہے انکو بھی دور کرنے کیلئے۔ میرا ماننا
ہے کہ بہت دنوں کے بعد چونکہ اسمیں
ترمیم کی جا رہی ہے اسلئے اسمیں یقیناً
کچھ کمیاں ہیں لیکن ہم ان کمیوں کو تو
نظر انداز کر کے اسکو پاس کرنے کے
حق میں ہیں۔ بہت بہت شکریہ۔

بہت ساری مشکلات پیدا ہوتی ہیں
لوگ اسکا مس یوز کرتے ہیں۔ تو کوشش
سرکاری یہ ہونی چاہیئے کہ قانون سے زیادہ
اس قانون کے مس یوز کا خیال رکھیں
اگر آپ مس یوز کا خیال نہیں رکھینگے
تو قانون کے کوئی معنی نہیں ہیں۔ میں سمجھتا
ہوں کہ جس دن یہ بل پاس ہو کر باہر
آجائیگا۔ تو کئی وکیل بیٹھکر یہ تلاش
کرینگے کہ اس قانون میں کون کون سے
لوپ ہولس ہیں جن سے ہم فائدہ اٹھا
سکتے ہیں۔ اور اسکے حساب سے کام
کرنا شروع کر دینگے۔ میرا کہنا یہ ہے کہ قانون
بہرحال اتنی اہم بات نہیں ہے۔ لیکن جس
اسپرٹ سے یہ لایا گیا ہے میں اسکی سراہنا
کرتا ہوں۔ اسکو پاس کرنے کیلئے ہم لوگ
تیار ہیں۔ یہ ایک اچھا قدم اٹھایا گیا ہے

श्रीमति चन्द्रकला पाण्डेय (पश्चिमी बंगाल) : उपसभाध्यक्ष महोदय, दिल्ली रेंट बिल पर चर्चा करते हुए अभी मैंने कोहली साहब और अकबर साहब की बातें सुनी। दोनों की बातों से मेरे दिमाग मे जो बात आई वह हैं, दिल्ली देश का दिल है और दिल में जगह नहीं हैं। एक बात और हैं, मजबूत के हाथ और मजबूत करो, कमजोर को और कमजोर बनाओ। जो बहुत दिनों से दिल्ली में 9 रुपए किराया देकर मकानों में रह रहे हैं इस बिल में ऐसा कोई प्रावधान नहीं आया है कि उनके लिए क्या किया जाएगा। लेकिन जो नये किराएदार आएंगे उनके लिए इतने सारे नियम कानून बना दिए गए हैं जिन पर कोहली जी ने विस्तृत चर्चा की है। चूंकि मेरी पार्टी का समय कम है, मैं कुछ मोटी मोटी बातों की ओर ध्यान दिलाकर जो लूपहोल्स इस बिल में हैं उस पर बात करके अपनी बात खत्म करुंगी।

एक अच्छे घर में रानी का ख्वाब हर आदमी देखता है और एक डेमोक्रेटिक देश में उसके सपने को पूरा करने का दायित्व किसी भी सरकार का नैतिक दायित्व है। यह खेदजनक है कि जबकि हमें आजाद हुए आधी शती बीतने वाली है न सबके लिए रोटी सुलभ हुई है न कपड़ा और मकान की बात तो शहर मे सोचना भी सपना है। एक गीत जरुर हम रोते रहे हैं, रहने को घर नहीं है, सारा जहां हमारा है। लेकिन कितने लोगों को दिल्ली जैसे बडे शहर में रहने के लिए घर मिल पाया है यह एक बहुत बड़ी बात है।

सरकार ने गृह निर्माण योजना के तहत सबके लिए सुलभ शर्तों पर घर मुहैया कराने के वादे भले ही किए पर वे कागजी वक्तव्य ही बने रहे। ऐसे हालात में देश के मध्य वित्त परिवारों को किराए पर घर मिल सके उनके अधिकारो को संरक्षण दिलाया जा सके इसको मद्देनजर रखते हुए शहरी विकास मंत्री श्रीमती शीला कौल ने गत वर्ष 16 अगस्त को राज्यसभा में दिल्ली किराया विधेयक पेश किया था इस विधेयक की आवश्यकता और प्रयोजन की चर्चा करते हुए विधेयक में प्रस्तावित है, "दिल्ली में मकान मालिको और किराएदारों के बीच के संबंध अब तक दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम सन् 1958 द्वारा शासित होता है। यह अधिनियम 9 फरवरी, 1979 को लागू किया गया था। इसके बाद यह कई बार संशोधित हुआ। सन् 1988 में किए गए संशोधन आर्थिक प्रशासन सुधार आयोग और राष्ट्रीय नगरीकरण आयोग की सिफारिशों पर आधारित थे लेकिन यह बात अनुभव की जाती रही कि किराया आवास के विकास को प्रोत्साहन दिए जाने में आने वाली बाधाओं को हटाने के मामलों में वे काफी नहीं थे और बहुत सारे प्रश्नों का उत्तर देने में असमर्थ थे। 3. P.M. सन् 1992 में संसद् के दोनों सदनों के पटल पर राष्ट्रीय आवास नीति के रखने के साथ दिल्ली किराया नियन्त्रण अधिनियम 1958 का और संशोधन करने की मांग को नया बल मिला। यह बिल लेकर दावा किया गया कि इसके मुख्य विषयों में एक साधारणत: आवास के और विशिष्टतय: किराया आवास के विकास में विधिक अड़चनों को दूर करना है। विधेयक में कहा गया है राष्ट्रीय आवास नीति के पैरा 4–6–2 में विनिर्दिष्ट रूप से किराया आवास में विनिधान को बढ़ावा देने के लिए विशिष्ट रूप से भिन्न और मध्यम आय वर्ग के समूहों के लिए उपबंध किया गया है। किन्तु उपसभाध्यक्ष महोदय, मैं यह कहना चाहती हूं कि यह विधेयक दिल्ली राज्य के अन्तर्गत आवास के लिए परेशान मध्य वित्त वर्ग के हितों की रक्षा कर पाएगा इसमें सन्देह है। जब यह विधेयक लाया गया था तभी इसकी तीखी समालोचना अखबारों में निकली थी और इसकी कड़ी निन्दा करते हुए इसे मकान मालिकों का हितसाधक और किराएदारों के साथ ज्यादतीपूर्ण बताया गया था। इससे साफ जाहिर है कि शहरी विकास मंत्री जी ने दिल्ली के मकान मालिक वर्ग की इच्छाओं को सिर्फ ध्यान में रखते हुए उन लाखों किराएदारों की परवाह नहीं की है जो कि अपनी मासिक आय का एक बडा हिस्सा मकान के किराए में झोंक देता है। अगर यह विधेयक कानून बन जाता है तो किराएदारों को तनाव और आक्रोश के सिवा कुछ न मिलेगा। इस विधेयक में

लिखित टेनेन्सी ऐग्रीमेंट और उसके रजिस्ट्रेशन को अनिवार्य बनाया है जिसमें मकान के मालिकों को किरायेदारों को अनेक बहानों से बेदखल कर देने की सहूलियतें दे दी हैं।

विधेयक में स्टैण्डर्ड किराया तय करने की बात है जो कि टोटल कास्ट आफ् कंस्ट्रक्शन और जब मकान बनाया गया था उस समय की भूमि की कीमत को ध्यान में रखते हुए प्रतिवर्ष 10 प्रतिशत बढ़ाने की बात है जो मध्य वित्त किराएदारों के हित में नहीं है। फिर एक रेन्ट अथारिटी बनाने की बात भी उनके विरोध में जाती है। रेन्ट अथारिटी विधि कारणों से किराएदारों को घर खाली करने का आदेश दे सकती है उसे रिमान्ड नोटिस के दो महीने के भीतर घर खाली करना पड़ेगा। अगर किराएदार कोई अनाधिकृत व्यापार कर रहा हो अब यह कैसे निश्चित किया जाएगा कि जो व्यापार कर रहा है वह अनाधिकृत है या नहीं, उसने सबलेट कर रखा हो, मेन्टेन्ड घर सेफ न हो और मकान मालिक मरम्मत कराना चाहता हो, किसी स्थानीय कारणों से कोई परिवर्तन या परिवर्द्धन किया हो। लेण्डलार्ड जो मरम्मत चाहता है वह बिना किराएदार के घर खाली किए नहीं हो सकता। मकान मालिक के परमिशन के बिना कुछ अतिरिक्त निर्माण करा लिया है या पास-पड़ोस में कोई अभद्र आचरण करते हुए पाया गया है। अगर टेनेन्सी एग्रीमेन्ट एक खास समय तक है तो उसके समाप्त होने तक किराएदार को घर खाली कर देना पड़ेगा, नहीं तो मकान मालिक रेन्ट अथारिटी की मदद से किराएदार को बेदखल कर देगा। यह विधेयक बहुत जल्दी में लाया गया है। इस पर अधिक पब्लिक अपीनियन लेने की जरूरत है। किराएदारों, मकान मालिकों, राजनीतिक नेताओं, दुकानदारों और आम आदमी को इस विधेयक पर विचार करने के लिए आमंत्रित करना चाहिए। दिल्ली में मकानों का किराया आकाश को छूता जा रहा है। अगर किराएदारों की रक्षा सरकार ने नहीं की तो प्रॉफिट मेकिंग नजरिए से मकान बनवाने वाले मकान मालिक किराएदारों की सहूलियत की बातें शायद ही सोचें। वैसे ही तो प्राइवेटाइजेशन ने हर क्षेत्र में फिर से सरवाइवल आफ् द फिटेस्ट सिद्धान्त को जिन्दा कर दिया है जिसमें इन्वेस्टिंग इंडिविजुअल का हित ऊपर रख दिया गया है और क्लास तथा सोसाइटी की बात भुला दी गई है। इस बिल में इस बात के लिए कहीं गुंजाइश नहीं रखी गई है कि रेंट एग्रीड रेट अथवा स्टैंडर्ड रेंट से कम होगा। मासिक किराए के अतिरिक्त क्लाज 8 के अनुसार किराएदार पर कम्पलसरी मोनेटरी बर्डन डाला गया है अनेक रूपों में यह भी मकान मालिक के हक में है।

एक और उदाहरण के साथ मैं अपनी बात खत्म करना चाहूंगी। इस बिल के अनुसार जबकि टेनेन्ट को सबलेटिंग के अपराध में एक महीने की जेल हो सकती है मकान मालिक के फाल्स ऐफीडेविट देने पर भी जो कि आई०पी०सी० की 181वीं धारा के अन्तर्गत क्रिमिनल आफेंस है और तीन वर्ष की जेल दी जा सकती है, थोड़े से सामान्य फाइन देने के बाद में छुटकारा मिल सकता है। इस तरह किराएदारों को सैकन्ड क्लास सिटिजन बनाने वाले इस विधेयक में दोनों पक्षों के प्रति न्याय का दावा करने की कोई सकारात्मक पहल नहीं है।

मैं सरकार से अनुरोध करना चाहूंगी कि इस विधेयक पर और अच्छी तरह विचार करने के बाद फिर इसे लाएं। इस नगर में 17 कमरों में एक आदमी और एक कमरे में 17 आदमी रहते हैं। बहुत से नौकरी पेशा लोग आज भी रहने के लिए जिन घरों में मजबूर होते हैं उन्हें घर नहीं दरबा कहना उचित है। ये घास-फूस के घर यहां मनुष्य कैसे जीवन बिता सकते हैं जहां हाउसिंग को प्रॉफिटेबल प्रोपोजीशन का रूप दिया जा रहा है?

मैं एक बार फिर अनुरोध करती हूं कि इसमें संशोधन के साथ फिर से इसे लाया जाए। धन्यवाद।

SHRI G. SWAMINATHAN (Tamil Nadu): Mr. Vice-Chairman, I stand before you to support this Bill. The hon. Member, Marxist Member who spoke before me, raised many points. One of the points, which has been frequently raised by some of the parties, and I read it in the newspapers, is that the Marxist Party Members raised serious objections to the Bill when it was introduced in the Rajya Sabha. The main argument is that the tenants are poor and the landlords are rich. My understanding of the situation is that we cannot categorise all the tenants as poor people and all the landlords—though we call them as lords there are many people who are not lords by owning several houses—as rich.

Secondly, as you know, Sir, many of the public sector undertakings including banks are nowadays tenants of various people. If you take a particular bank or a particular industry, it has got its offices in major cities and it is paying a very small rent. I know of a particular case of a nationalised bank occupying a property of a Government servant, who retired as Secretary to the Government a few years ago, for a long number of years. It has been paying a very small rent in Madras. When this gentleman approached them and said, "I have now retired; I don't have any house: you better give me this house back", they refused to give the House because it was in a commercial area.

SHRIMATI SHEILA KAUL: We are giving this for Delhi. If you want it for Tamil Nadu, you demand it there.

SHRI G SWAMINATHAN: Why I am saying this is because you are having a model Act.

SHRIMATI SHEILA KAUL: This is only for Delhi.

SHRI G. SWMINATHAN: I am only supporting you generally. In support of you I am saying this. It is not that I want to go to Tamil Nadu. This is an Act which should go as a model Act to all the States. I personally feel, after the announcement of the Housing Policy, investment is very much necessary.

SHRIMATI SHEILA KAUL: I am very happy that you take it that way.

SHRI G. SWAMINATHAN: I am supporting it. I am supporting it because the hardship is not only for Delhi but also for Tamil Nadu. As a Member of Parliament, I should speak on Delhi also. It was disputed by some Legislative Members of Delhi and they feared that the MPs were taking up these things and almost usurping these things from them. They have been almost questioning the validity. We have the authority to pass it. It is not only because that I am an M.P. and I have a right to speak on the Bill but also because the Housing Policy which you have brought in is something very welcome. The broad policy should be that all the tenants are not poor and all the house-owners are rich. There are teachers. There are Government servants. There are retired employees. If they have got som small amount they invest it in house and sometimes they get it through patrimony. I personally know of a house owner, who is very rich, who is paying Rs. 35 per month for a house in Bombay for a long number of years. Now his family is occupying it. Ultimately, what happening is that there is no investment in housing. You take Bombay or any other city, a lot of houses are not maintained. When you ask the house owner, "Why don't you maintain the house", there say "I get a very small amount. How can I maintain the house? The rent I get I have to pay to the corporation and I have to mainain the house; I get Rs. 100 or Rs. 150 for a property worth crores of rupees. If you have the money, you invest it I may be able to get it." This is the invidious distinction.

As you have rightly said, there is a distortion in the investment. Suppose you invest in banks or you invest in shares you will get a lot of money. Suppose you invest in a property or you invest in housing you will get very little. Who will invest in houses? Nobody will invest in houses. What is generally happening is that in the short run the tenants are benefited and in the long run the tenants are affected because nobody is interested in investing in houses. If you invest in houses, you can neither take back the houses nor get the money from them. I personally feel that this is an Act on the basis of the Housing Policy which the Government has evolved and also on the basis of the liberalisation which the Government has brought in. People have to earn and people have to invest. Their money should be saved and their property should be saved and they should be able to invest properly for the benefit of themselves So, I personally welcome this Bill.

There are one or two points which I want to say. You have given 10 per cent on the basis of construction cost as it has been done at a particular time and also on the basis of land cost for the period at which it has been constructed. In Tamil Nadu we have brought in a Bill where there is a distinction between commercial rent and residential rent. I think if that is there, we will be very happy. There is 10 per cent for residential. I dont know how much you have got for commercial. You have also taken into consideration the inflation index for a period of time. That is also welcome. One argument that has been raised is that a rent of Rs. 3,500/- and above will not be covered by this Rent Act. I have read in the newspapers that some owners associations, instead of saying that it is good for them, are objecting to it. According to the normal law when I give a property on rent for more than Rs. 3,500/- neither will I be able to increase the rent nor will I be abe to evict the tenant. According to this Bill, it appears that if somebody goes to court, there is a possibility of getting his tenant evicted if he does not pay rent or if the rent is lower, the owner can enhance the rent up to Rs. 3,500/-. But, if it is more, he will not be able to enhance the rent for the property which is worth many thousands of rupees. I would request the Minister to take up this matter and find out whether it is really good for investment or it is adverse for investment. I support the Bill. I feel that it is a balanced Bill. The Minister has gone into it. The Committee has also gone into it. It has also taken evidence from various people. It is good for tenants and it is good for land owners and, at the same time, it is also good for housing because a lot of investment will be there and in the long run it will be beneficial for our country.

Thank you.

श्री गया सिंह (बिहार) : उपसभाध्यक्ष जी, मैं इस बिल का स्वागत करता हूं इस मायने से, कि इस तरह का बिल पहली बार पेश किया गया है दिल्ली के लिए । मान्यवर, खासतौर से जो बड़े बड़े शहर हैं हमारे देश में, वहां आज बहुत सारे मुकदमें इस तरह के चल रहे हैं, जिनमें मकान मालिक और किराया देने वाले जो हैं उनके बीच इतनी तरह की चीजें हो रही हैं, झगड़े हो रहे हैं और इसके चलते लॉ एंड आर्डर की बड़ी प्रोब्लम आ रही है ।

उपसभाध्यक्ष महोदय, इस बिल को देखते हुए मैं एक दो बातों की ओर आपका ध्यान दिलाना चाहूंगा कि अभी भी इसमें कुछ कमजोरियां है । खासतौर से प्रशासन की ओर से हम जो चीज तय करते हैं और कानून बनाते हैं, उसके बावजूद प्रशासनिक कमजोरियों के चलते हमारे समाज में जो हमारे कमजोर वर्ग के लोग हैं, हरिजन हैं, जिन्होंने हाऊस लोन लेकर दो-तीन कमरे या दो कमरे या जनता फ्लैट बनाए हैं, उनके द्वारा मकान किराए

पर देने के बावजूद जो अथोरिटी आपने बनाई है, जो प्रोविजन आपने बनाए हैं, उसके बावजूद उनके साथ ज्यादती होती है। जब ऐसी ज्यादती होती है तो उसका प्रोटेक्शन कैसे हो सकता है, उनका कैसे बचाव हो सकता है, इसका कोई जिक्र इसके अंदर नहीं है।

महोदय, हमारे जो कर्मचारी हैं, सरकारी कर्मचारी हैं या प्राइवेट कर्मचारी हैं, तमाम कर्मचारी प्राइवेट कंपनी से लोन लेकर, पब्लिक सेक्टर से लोन लेकर, सरकार से लोन लेकर मकान बनाते हैं और उसमें एक रूम में अपने रहने की व्यवस्था करते हैं और चूंकि उनका जो लोन है वह उनकी सेलरी से कट रहा है इसलिए एकाध कमरा किराए पर भी लगाना चाहते हैं। आपने इसमें एक व्यवस्था की है, लेकिन वह उनको रिलाइज नहीं होती। अगर वे कोर्ट में जाएंगे या रेण्ट अथोरिटी के पास जाएंगे तो उनके लिए कोई ठीक जजमेंट हो सकेगी, उनको शीघ्र न्याय मिल सकेगा, इसके बारे में सरकार को सचेत करने की जरूरत है।

अंत में, इस तरह का बिल जो हमारे सामने आया है, उसका हम स्वागत करते हैं। धन्यवाद।

SHRI JAGMOHAN (Nominated): Sir, I support this Bll. It has been discussed in the Standing Committee at great length and the considerations put forward by the landlords and the tenants have been considered. Some of them have been given personal hearing also. I think there is a little bit of misunderstanding about some of the provisions on which some distinguished Members have spoken. So far as the *bona fides* are concerned, the rent authorities will consider whether the landlord is putting forward an excuse or it is a genuine reason for doing so. Therefore, I don't think by merely saying that somebody has not paid rent for the last two months or three months, he will get the benefit. He will have to convince the court or the rent authorities about the *bona fides*. I support this Bill. It is a balance of considerations both from the point of view of tenants and from the point of view of landlords. In Delhi, there are a large number of cases where the tenants have taken a huge amount running into lakhs and lakhs of rupees to vacate the houses. This is a story which is on the both sides. Therefore, this distinction about Rs. 3,500 is a very valid distinction. It will reduce litigation so far as the higher slab is concerned. But the point that we have made here is: How will the landlord recover the money if the rent is more than Rs. 3000? It is to be done in accordance with the agreement. He can enforce the agreement. There is no problem on that. But my serious reservation is with regard to one fundamental issue. This will not reduce litigation, if you do not take any corresponding action If the shortage remains as it is or if the shortage increase, then litigations will also increase. The landlord would like to get back the houses. The rents will shoot up as they are shooting up at present. During the last two years, the rents have gone up by three times or four times. Therefore, in the conditions of scarcity, everybody would find a loophole in this law and go to the court and create problems. Therefore, it is very necessary for the Government to come forward with a comprehensive programme for building houses so that the shortage is eliminated. Unfortunately, the policy which the Government has now evolved, the so-called policy of liberalisation, is not relevant. In my view, so far a land and housing in metropolitan cities is concerned this will only create a lot of problem; No poor man can construct a house. I challenge the Government to show me if they have given affordable land to poor people where they can build houses. In the conditions of scarcity that exist in Delhi, land is just not available, unless you pay lakhs and lakhs of rupees. Where will the 80

per cent of Delhi's population belonging to the low income group, the middle income group and the slum-dwellers go to find houses? Eighty per cent of the people in the Delhi Police, about whom we talk, do not have houses. Where will they go? The policy which we are now following is really sucking the blood and the bone and, I should say, everything of the poor people. Life is being sucked out of them. Unless you do something, you will just be leaving the land and houses to the urban sharks and urban racketeers. They are making a huge money out of it. So, in this condition, I don't think you can solve this problem by just passing a law. In this condition of scarcity, litigation will not end. Problems will mount and the mafia will continue to work. Other problems will continue to mount. At present, I would like to give you one figure. The total shortage is going to be 41 million by 2000 AD. A study has been made. At 1985 prices, it will involve an investment of Rs. 1,90,000 crores. From where are you going to get that money? You are not thinking about it at all. Even if you have to meet the existing shortage, you will have to have that much of investible resources which you are not providing. You are thinking that banks will provide, some business houses will provide. But, no one is providing it. You have to make use of the urban land and whatever infrastructural investment you are making in urban land will have to be used. It is the public authority which must get back that investment. Then only you can have sufficient funds for building houses for the poor. Otherwise, you will not be able to build houses for the poor. I must also say that in Delhi, the Government has a lot of lands of which it is not making remunerative use. It is not making full use. It is not making proper use. A proper policy of resettlement has to be followed. A lot of custodian land is there. A lot of vacant land is there which has been squatted upon and people are making billions out of it. I can tell you that there are 28 cases in which the Government has to recover more than rupees one crore. From one party alone, Rs. 32 crores have to be recovered. If you recover that money and use it for building houses for the low-income group and the poor people and the slum-dwellers, you will be solving a big problem. For months together, for years together, this money is due and we are not recovering that money. Those people are putting up commercial houses and are keeping the money with them. They are earning money. They are accumulating black money and creating all types of social and economic problems. At the same time the Government is losing this money. You will have to have a very comprehensive policy on land and housing in urban areas. It is not so simple that by passing this law, you can solve the problem. You have to have a long-term policy on human settlement. You have to evolve a new human settlement technology for building houses which are inexpensive by making use of the proper type of material. You have to have common group houses so that common green is available to the poor. It is a very big project. You cannot solve the problem like this. I would suggest that if you want this legislation to succeed, you have to take simultaneous action in regard to lands, in regard to small, inexpensive houses, in regard to settlement technologies and in regard to human settlement policy as a whole. Only then some abatement of the problem can take place. Otherwise this will continue to mount. It will increase. Already 70 per cent of Delhi's population is living in slums or in slum conditions. If no remedial measures are taken, I am sure the figure will go up to 90 per cent in another five or ten years.

Thank you, Sir.

SHRIMATI SHEILA KAUL: Sir, at the outset, I would like to draw the attention of all the Members to the fact that this Bill is a product of long deliberations involving opinion-leaders, representatives of interested groups as well as lay citizens.

क्योंकि मेरे भाई कोहली जी ने कहा है कि इसको वापिस भेजना चाहिए तथा औरों की राय लेनी चाहिये । मैं आपको यह बताना चाहती हूं कि किस तरीके से कितनी देर तक हम लोग विचार करते रहे हैं इस विषय के ऊपर और उसके बाद इस नतीजे पर आए हैं ।

As I have already pointed out in my introductory remarks, the Administrative Reforms Commission as well as the National Commission on Urbanisation had deliberated on it and had given very useful suggestion. We have also taken into consideration many individual representation from time to time. Most important, of course, is the fact that this Bill was introduced in this august House and it was referred to the Standing Committee on Urban and Rural Development. This Committee, consisting of 43 Members of Parliament from both the Houses who are representatives of political opinion, had deliberated on the Bill in great detail.

यही मैं आपको बताना चाहती थी कि दोनों सदनों के मेंबर्स मिलकर इस नतीजे पर आए हैं, जो हम आपके सामने पेश कर रहे हैं ।

It also took public evidence and only then it submitted its recommendations, almost after nine months' effort. I think we have given enough opportunity for everybody to give his suggestions. However, a need is there to bring these far-reaching changes into effect. A consensus has more or less been reached. It is my suggestion that we pass this Bill and that we can review its working in due course of time so that based on experience, necessary amendments can be made. This is not something new. It has been done in the case of the previous Act which was amended in 1960, 1963, 1976, 1984 and 1988. I would, therefore, appeal to the Member to withdraw his amendment and help us in getting this Bill through.

श्री ओ० पी० कोहली : वाइस चेयरमैन सर, मैं एक स्पष्टीकरण मंत्री महोदया से चाहता हूं । मैं क्लॉज-5 को रैफर कर रहा हूं । अगर कोई टीनेंट मर जाए तो उसके सक्सेसर को वह टीनेंसी मिलेगी ।

Tenancy rights will go down to the successors.

यह बात रेजीडेंशल प्रोपर्टी के लिए, रेजीडेंशल टीनेंसी के लिए तो एलाऊ की गई है । लेकिन मान लीजिए, एक व्यक्ति ने किराए की दुकान ली हुई है और वह व्यक्ति-टीनेंट मर गया । उस दुकान को चलते हुए 15 साल, 20 साल या 25 साल हो गए हैं तथा उस दुकान की गुडविल बन गई है । तो उस व्यक्ति का जो सक्सेसर है—उसका बच्चा है, तो उसको क्यों नहीं उस दुकान की टीनेंसी का राइट डिवोल्व कर जाना चाहिए । रेजीडेंशल टीनेंसी में तो उसके सक्सेसर को हक मिल जाता है परन्तु नान रेजीडेंशल प्रोपर्टी के लिए उसको इस परिधि से क्यों बाहर रखा गया है, यह मैं मंत्री महोदय से जानना चाहूंगा ?

श्रीमती शीला कौल : आपने जो जानकारी चाही है वह मैं आपको बताना चाहती हूं । जब कोई शख्स गुजर जाए, तो उसका एकदम से जो मालिक बनता है—उसका जो हेयर विरासत में आता है, या तो उसकी बीवी होती है, बीवी के बाद उसका लड़का और अगर आपने ध्यान से इसको पढ़ा होगा तो इसमें यह सब लिखा हुआ है कि किस तरीके से सबसे पहले तो स्पाऊज—यानी अगर औरत का है तो मर्द को मिलेगा, मर्द का है तो औरत को मिलेगा । फिर उसके बच्चे को, लड़के को मिलेगा और लड़का

अगर घर में रहता है और वह इंडिपेंडेंट है तब तो एक साल तक वह रह सकेगा उस घर में वरना बाकी जो हैं, उनका हक बन जाता है इसमें । अगर आप ध्यान से पढ़ेंगे इसको तो आपको मालूम होगा कि इसमें सब बातें लिखी हैं और काफी फलाव से लिखी हैं जिससे कि लोगों को परेशानी न हो ।

श्री ओ० पी० कोहली : उपसभाध्यक्ष महोदय, मेरे प्रश्न का उत्तर बिलकुल नहीं मिला । **मंत्री** महोदया ने केवल यह बतलाया है कि सक्सेसर कौन-कौन होंगे, उसकी हमने लिस्ट दी हुई है । सक्सेसर की लिस्ट तो दी हुई है क्लाज 5 में, (a) Spouse, (b) Son or daughter or where there are both son and daughter, both of them, (c) Parents, and (d) Daughter-in-law being the widow of his pre-deceased son.

मेरा निवेदन इतना है कि अगर एक टेनेंट ने कोई जगह रहने के लिए रिहायशी रूप में किराए पर ली है और टेनेंट मर गया तो उसका जो सक्सेसर उसका बेटा है, उसके बेटे को वह टेनेंसी राइट ट्रांसफर हो जाता है, उस तक पहुंच जाता है लेकिन अगर किसी व्यक्ति ने कोई किराए की दुकान ली है और उस किराए की दुकान को उसने मेहनत करके चलाया, दस-पन्द्रह बीस साल में उसने गुडविल निर्माण की उस दुकान की और वह टेनेंट गुजर गया तो उसके गुजरने पर उसका जो सक्सेसर है, उसका बेटा है, उसको यह टेनेंसी राइट क्यों नहीं ट्रांसफर हो जाता ? अगर यह रेज़ीडेंशियल प्रापर्टी के केस में हो जाता है तो नान-रेज़ीडेंशियल प्रापर्टी के केस में क्यों नहीं होता, इसके पीछे रेशनल और तर्क क्या हैं, मैं यह मंत्री महोदया से जानना चाहता हूं और दूसरा, उनसे रिक्वेस्ट भी करना चाहता हूं कि अगर आप टेनेंट को प्रोटेक्ट करने के लिए यह प्रोविजन करते हैं कि रिहायशी किराएदारी तो टेनेंट के मरने पर उसके उत्तराधिकारी को मिल जाएगी तो फिर जो नान-रेज़ीडेनशियल टेनेंसी है, वह भी ट्रांसफर होनी चाहिए उसके उत्तराधिकारी को, ऐसा वे क्यों नहीं सोचती हैं, इसका मैं स्पष्टीकरण चहता हूं ।

श्रीमती शीला कौल : मैंने अभी कहा कि जो किराएदार है, अगर वह गुजर जाए और उसके बाल-बच्चे हों, बीवी-बच्चे हों तो वह उस मकान को जो उसका बीवी है या जो बड़ा लड़का है, उसको दस साल तक वे रख सकते हैं ।

श्री ओ० पी० कोहली : अगर उसने कोई दुकान किराए पर ली हुई है ।

SHRI SANGH PRIYA GAUTAM: Madam, his point is entirely different. He is saying रिहायशी मकान की तो टेनेंसी चली आई लेकिन अगर दुकान की हैं तो उसका क्या हुआ ?

श्रीमती शीला कौल : एक-एक भाई बोलें तो मेरी समझ में आ जाएगा ।

SHRI SATISH AGARWAL: The hon. Member wants to know whether the commercial tenancies are also inheritable.

श्रीमती शीला कौल : जो किराए के घर हैं वे ?

श्री सतीश अग्रवाल (राजस्थान) : नहीं, कामर्शियल टेनेंसी . . . दुकान . . . उनमें इन-हेरिटेंस है या नहीं या केवल रेज़ीडेंशियल प्रापर्टीज में यह राइट लागू होगा ।

विपक्ष के नेता (श्री सिकन्दर बख्त) : सवाल बहुत सीधा है, मकान की टेनेंसी ट्रांसफरेबल है, दुकान की ट्रांसफरेबल क्यों नहीं है ? . . . . (**व्यवधान**) . . . .

श्रीमती शीला कौल : देखिए, मेरे भाई ने अभी आपको बताया ।

श्री सिकन्दर बख्त : नहीं मेडम, सवाल आपसे है । मैंने नहीं बताया कुछ भी ।

श्रीमती शीला कौल : तो आप तो मुझसे पहले थे वहां पर जहां हूं मैं आज ।

श्री ओ० पी० कोहली : मैडम, क्लाज 5 में लिमिट किया गया है कि जहां पर रेज़ीडेंशियल प्रापर्टी के लिए जो किराएदार है, वह तो इनहेरिट हो जाएगी उसके सक्सेसर में लेकिन नान-रेज़ीडेंशियल प्रापर्टी में जो किराएदार है वह इनहेरिट नहीं होगी, उसको बाहर रखा गया है । मैं जानना चाहता हूं कि यह अंतर क्यों किया गया है ?

श्रीमती शीला कौल : क्योंकि वह उसका मालिक नहीं है इसलिए । मालिक ने जो इनहेरिट किया है वह अपने बाप-दादा से इनहेरिट होता चला आया है । मालिक ने घर बनाया है तो अपने लिए बनाया है

श्री सिकन्दर बख्त : छोटा करिए सवाल को ।

श्री ओ० पी० कोहली : उपसभाध्यक्ष महोदय, मेरा प्रश्न बिलकुल सीधा सा है कि मैंने किसी से एक दुकान किराए पर ली, एक प्रेमेसिज़ किराए पर लिया और मैं वहां दुकान चढ़ाता हूं ... (**व्यवधान**)

SHRI SATISH AGARWAL: It is a matter of interpretation. The Minister can't reply whether it is transferable or inheritable or not. The Ministry can't reply to it. It is a question of interpretation. Sheilaji, it is a question of interpretation. The court will interpret it. How can you interpret it? Mr. Kohli should understand it.

श्री ओ० पी० कोहली : नहीं नहीं उपसभाध्यक्ष महोदय, इसमें बहुत स्पष्ट तौर से कहा गया है कि नान-रेज़ीडेंशियल टेनेंसी इनहेरिट नहीं होगी, यह बात कही गई है क्लाज 5 में । और चूंकि स्पैसिफिकली यह बात कही गयी है इसलिए मैं पूछना चाहता हूं कि नान रेज़ीडेंशियल टेनेंसी को इनहैरिट होने के दायरे से बाहर क्यों रखा गया है ?

श्रीमती शीला कौल : आपका मतलब है कि जो कमर्शियल होते हैं उनको इससे बाहर क्यों रखा बया है ? ऐसा इसलिए है क्योंकि उसके लिए दूसरे कानून हैं और इसके लिए दूसरे कानून हैं । क्योंकि उसका जो किराया होता है, वह 3 हजार 5 सौ से ज्यादा बहुत सारे केसिज़ में आ जाएगा इसलिए उनको अलग रखा गया है ।

श्री ओ० पी० कोहली : ऐसा नहीं है कि जो कमर्शियल प्रीमिसिस है, उनका किराया 3 हजार 5 सौ से ज्यादा ही है, 3 हजार 5 सौ से कम किराए वाले जो प्रीमिसिस हैं, उनकी टैनेंसी इनहैरिट करने का राइट क्यों खत्म कर दिया बया है ?

श्रीमती शीला कौल : क्योंकि वह उसका मालिक है । जिसने दुकान बनायी है घर को बनाया है वह उसका मालिक है । वह अपना हक किसी और को क्यों देना चाहेगा ।

श्री ओ० पी० कोहली : तो मालिक के मर जाने के बाद क्या होगा ? उसके सक्सैसर को वह हक मिलेगा या नहीं ? आपने कहा कि वह मालिक है मैं कह रहा हूं कि अगर मालिक मर गया तो उसका जो बेटा है, क्या वह उस दुकान का टैनेंसी का राइट रख सकता है या नहीं ?

श्रीमती शीला कौल : रख सकता हैं लेकिन शार्ट ड्यूरेशन के लिए ।

श्री ओ० पी० कोहली : कितनी ड्यूरेशन के लिए ?

श्रीमती शीला कौल : अगर डायरेक्ट है तो एक साल के लिए रख सकता है ।

श्री ओ० पी० कोहली : यह कहां प्रोवाइड किया गया है । इसमें प्रोवाइडा नहीं किया बया है ।

श्रीमती शीला कौल : इसमें है ।

श्री ओ० पी० कोहली : आप मुझे पढ़कर बता दीजिए ।

SHRIMATI SHEILA KAUL: For residences 10 years period is allowed on humanitarian grounds and for non-residential no such angle is there, still one year time is allowed.

उपाध्यक्ष (श्री सुरेश पचौरी) : मैं सोचता हूं कि मंत्री जी ने आपकी शंकाओं का कुछ हद तक समाधान किया है। आपने जो संशोधन पेश किया किया हैं उसे आप वापिस ले रहे हैं।

Are you pressing for your amendment?

SHRI O. P. KOHLI: Sir, I am not pressing for my amendment, but after making some observations I would withdraw my amendment.

मैं अपने संशोधन के लिए प्रैस नहीं कर रहा हूं लेकिन मैं प्रैस न करता हुआ भी एक टिप्पणी करके आपना संशोधन वापिस लेना चाहता हूं और वह यह कहना चाहता हूं कि दिल्ली की निर्वाचित सरकार को ऐसे मामलों में अनदेखा न किया जाए जहां पर किसी फैसले का देश की जनता पर व्यापक असर होता है। मैं उम्मीद करता हूं कि केन्द्रीय सरकार इस तरह की परम्परा जरूर बनाएगी कि जब किसी ऐसे मामले में फैसला लिया जाए जिसका दिल्ली की जनता पर व्यापक और दूरगामी असर होता है तब दिल्ली की निर्वाचित सरकार से जरूर सलाह मशविरा किया जाए। मंत्री महोदया ने यह जरूर कहा हैं कि हम बहुत समय से लम्बी एक्सरसाइज करके यह बिल लाए हैं लेकिन यह बात सही है कि जहां आपने लम्बी एक्सरसाइज की हैं वह तो ठीक हैं लेकिन आपने दिल्ली की सरकार से इस संबंध में कोई कसलटेशन नहीं किया, कोई राय नहीं ली, उनसे ओपीनियन लेने की फारमेलिटी तक नहीं की है। इसलिए मेरा निवेदन है कि यह एक अच्छी परम्परा होगी कि जिस किसी बिल का, किसी एक्ट का दिल्ली की जनता पर व्यापक असर होने वाला हो उसमें, दिल्ली की निर्वाचित सरकार को आइंदा के लिए आप जरूर पूछ लिया करें। यह एक स्वच्छ परम्परा होगी और एक लोकतांत्रिक परम्परा होगी।

उपाध्यक्ष (श्री सुरेश पचौरी) : क्या सदन की अनुमति है कि श्री ओ० पी० कोहली के संशोधन प्रस्ताव को वापिस किया जाए ?

The amendment was, by leave, withdrawn

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SURESH PACHOURI): I shall now put to vote the motion moved by the Minister.

The question is:

"That the Bill to provide for the regulation of rents, repairs and maintenance and evictions relating to premises and of rates of hotels and lodging houses in the National Capital Territory of Delhi, be taken into consideration."

The motion was adopted.

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SURESH PACHOURI): We shall now take up clause by clause consideration of the Bill.

Clauses 2 to 82 and Schedules, I II, III and IV were added to the Bill

THE ENACTING FORMULA

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SURESH PACHOURI): There is one amendment by Shrimati Sheila Kaul.

SHRIMATI SHEILA KAUL: Sir, I beg to move:

"That at page 1, line 1, for the word "Forty-fifth" the word "Forty-sixth" be *substituted*."

The question was put and the motion was adopted.

The Enacting Formula, as amended, was added to the Bill.

Clause 1 (Short title and commencement)

THE VICE-CHAIRMAN (SHRI SURESH PACHOURI): There is an amendment by Shrimati Sheila Kaul.

SHRIMATI SHEILA KAUL: Sir, I beg to move:

"That at page 1, line 5, for the figure "1994" the figure "1995" be substituted."

The question was put and motion was adopted.

Clause 1, as amended, was added to the Bill.

The Title was added to the Bill.

SHRIMATI SHEILA KAUL: Sir, I move:

"That the Bill be passed."

The question was put and the motion was adopted.

विपक्ष के नेता (श्री सिकन्दर बख्त) : इस बिल को मूव करने से पहले मेरी बरख्वास्त है कि यह जो बिल प्रिंट होकर मिला है यह काफी जखीम और मोटा-ताजा है और एक दिन पहले ही हमें मिला है। पहले दफा जो बिल सर्कुलेट हुआ था उसमें इरेटा ज्यादा था, जिससे उस बिल को पढ़ना मुमकिन नहीं था । इस तमाम मेंबरों की शिकायत थी । मैं सेक्रेटिरिएट का शुक्रिया अदा करना चाहता हूं कि उन्होंने उसको इरेटा के बाद साफ कर दिया है । लेकिन हमें इस बिल को पढ़ने का मौका नहीं मिला है और मुझे ऐसा लगता है कि इसमें काफी कुछ अमेंडमेंट होने हैं । इसलिए मैं अर्ज करूंगा और प्रेफर करूंगा कि इसको अगले सत्र के लिए मुलतवी कर दिया जाए, अगर सदर साहब मुनासिब समझें, बाकी आपकी मर्जी ।

†[श्री सिकन्दर बख्त: मैडम डिप्टी चेयरमैन, इस बिल को मूव करने से पहले मेरी दरख्वास्त है जो बिल प्रिंट होकर मिला है यह काफी जखीम और मोटा-ताजा है और एक दिन पहले ही हमें मिला है - पहली दफा जो बिल सर्कुलेट हुआ था उसमें "इरेटा" ज्यादा था जिस से इस बिल को पढ़ना मुमकिन नहीं था । इस में सभी मेम्बरों की शिकायत थी । मैं सेक्रेटरीएट का शुक्रिया अदा करना चाहता हूं कि उन्होंने उसको इरेटा के बाद साफ कर दिया है । लेकिन हमें इस बिल को पढ़ने का मौका नहीं मिला है और मुझे ऐसा लगता है कि इसमें काफी कुछ अमेंडमेंट होने हैं । इसलिए मैं अर्ज करूंगा और प्रेफर करूंगा कि इसको अगले सत्र के लिए मुलतवी कर दिया जाए, अगर सदर साहब मुनासिब समझें, बाकी आपकी मर्जी ।]†

SHRI G. SWAMINATHAN: I also feel it that way because it deals with property and many other important matters. We should be given sufficient time for consultations. So, it can be deferred and can be taken up later... (*Interruptions*)... We have not been given sufficient time. Though a Committee was appointed and this Bill was submitted to it in August and the Committee has gone into it, but it has been brought here suddenly. We were not aware that it would be taken up today. We are also not prepared. ... (*Interruptions*) ... So, I would request that some more time may be given.

SHRIMATI SHEILA KAUL: It came yesterday.

SHRI G. SWAMINATHAN: We know that. One day will not be sufficient. We have to consult so many people... (*Interruptions*). We may be given sufficient time.

SHRIMATI SHEILA KAUL: For the last nine months, this has been in circulation. ..(*Interruptions*)... The House will be over by that time.

†[مجھے اس بل کو پڑھنا ممکن نہیں تھا - اسمیں تمام ممبروں کی شکایت تھی - میں سکریٹریٹ کا شکریہ ادا کرنا چاہتا ہوں کہ اسکو انھوں نے اریٹا کے بعد صاف کر دیا ہے - لیکن ہمیں اس بل کو پڑھنے کا موقع نہیں ملا ہے اور مجھے ایسا لگتا ہے کہ اسمیں کافی کچھ امنڈمنٹ ہونے ہیں - اسلئے میں عرض کرونگا اور پریفر کرونگا کہ اسکو اگلے سشن کیلئے ملتوی کر دیا جائے اگر صدر صاحب مناسب سمجھیں - باقی آپکی مرضی]†

श्री मोहम्मद अफजल उर्फ मीम अफजल: मेरा यह कहना है कि इस पर . . . :

†[मुंशी मोहम्मद अफजल उर्फ मीम अफजल: मेरा यह कहना है कि इस पर . . .]

(उपसभापति पीठासीन हुई)

श्री सिकन्दर बख्त : मैं सदर साहिबा से फिर अर्ज कर दूं । मैंने अर्ज किया—है मैंने शुक्रिया अदा किया है सेक्रिटिरिएट का जो पहले बिल था बहुत लंबा-चौड़ा था । सेक्रिटिरिएट ने इसको इरादा के साथ शामिल करके दुबारा छापकर दे दिया है। लेकिन हमें इसको पढ़ने का मौका नहीं मिला है । हमने अमेंडमेंड कुछ मूव किए है लेकिन वफ प्रापर्टी के बारे में काफी कुछ अमेंडमेंट और लाने की जरुरत है । अगर आप मुनासिब समझें। मिनिस्टर साहिबा, तो इसको अगल सत्र में शुरू में ले आइए । बाकी यह आपके हाथ है । अबर ठीक है तो मान जाइए और अगर मना करती हैं तो आपकी मर्जी । मैंने इस पर अपना ऐतराज पेश कर दिया । मेरी राय में इसमें काफी कमियां हैं जो दूर होनी जाहिए ।

†[मुंशी सिकन्दर बख्त: मैं सदर साहब से फिर अर्ज कर दूं । मैंने ये अर्ज किया है मैंने शुक्रिया अदा किया है सेक्रिटिरिएट का जो पहले बिल था बहुत लंबा-चौड़ा था । सेक्रिटिरिएट ने इसको इरादा के साथ शामिल करके दुबारा छापकर दे दिया है। लेकिन हमें इसको पढ़ने का मौका नहीं मिला है । हमने अमेंडमेंड कुछ मूव किए है लेकिन वफ प्रापर्टी के बारे में काफी कुछ अमेंडमेंट और लाने की जरुरत है । अगर आप मुनासिब समझें। मिनिस्टर साहिबा, तो इसको अगल सत्र में शुरू में ले आइए । बाकी यह आपके हाथ है । अबर ठीक है तो मान जाइए और अगर मना करती हैं तो आपकी मर्जी । मैंने इस पर अपना ऐतराज पेश कर दिया । मेरी राय में इसमें काफी कमियां हैं जो दूर होनी जाहिए ।]

उपसभापति : नहीं, नहीं मेरे समझने की बात नहीं है । सवाल यह है कि इस पर काफी विचार हुआ दो तीन सरकारें बदल गई । केसरी जी ने इस पर बहुत मीटिंग्ज़ बुलाई । एम0पीज़0 को बुलाया, जिनकी वक्फ की प्रापर्टी थ मुत्तवलियों को, ट्रस्टीज़ को बुलाया सब के साथ उन्होंने इतनी मीटिंग्ज़ की और हर एक से लिख कर पूछा कि किस के क्या एतराज़ हैं । यह बिल काफी दिनों से आना था हर दफा नहीं आ पाता था । आज आपके सामने आया है उस दिन इरैटा था, काफी प्रिंटिंग मिस्टेक थी तो फिर हमने सेक्रेटेरियेट को देकर कहा उन्होंने दो दिन के अन्दर कम्पलीट कर के दोबारा से छपवा कर मंगा दिया । अभी आप इसकी शुरुआत होने दीजिये । केसरी जी यहां मौजूद हैं । उनका इससे परसनल कमिटमेंट हैं । इसके लिए जो भी बात यहां होगी वह ध्यान से सुनेंगे । जो मान सकते हैं वह ज़रुर मान लेंगे । अभी नहीं मान सकेंगे तो बाद में उसके ऊपर गौर करेंगे । मे समझती हूं कि अगर हम लोग इसको और डिले करेंगे तो फिर सारा मामला खटाई में पड़ जाएगा ।

श्री संघ प्रिय गौतम : आप दुरुस्त फरमा रही हैं खतरा इस सरकार के बदलने का भी है । (**व्यवधान**)

उपसभापति : ऐसा तो नहीं है ।

श्री मोहम्मद अफजल उर्फ मीम अफजल : मैडम, मैं सिकन्दर बख्त साहब के जज़बात की कद्र करता हूं लेकिन आपने जो बात कही उसके पेशेनज़र मेरी तो यह राय है मैं आपसे यह गुज़ारिश करुंगा कि इस बिल को पास कर दिया जाए क्योंकि 10 साल से हम लोग इंतजार कर रहे हैं। इसमें कोई शक नहीं है कि केसरी जी ने इस सिलसिले में फरदन फरदन काफी बड़ी तादाद में मैम्बराने पार्लियामेंट से मशविरा किया है, सब लोगों से मशविरा किया है, मुत्तवलियों से बात की है । मैं समझता हूं कि मैं भी इस प्रोसेस में शामिल रहा हूं। मैं समझता हूं इस बिल के बारे में बड़ी हद तक बहुत ज्यादा कनसेंसस है । मैं आपसे एपी करता हूं कि बहुत सारी चीजें आज भी करने की जरुरत है । लेकिन 10 साल से यह पड़ा हुआ है । पहले भी एक बिल आया था जो सर्दखाने में चला गया इसलिए कहीं यह बिल भी न चला जाए। पिछले तीन सेशंस से कम से कम थे गुज़ारिश कर रहा हूं केसरी जी हर बार कोशिश करते हैं और हर बार कोई न कोई ऐसा मसला आ जाता है । आज खुदबा खुदा करके आया है इसलिए इसको आज पास करा दें ।

†[] Transliteration in Arabic Script.

†[] شری محمد افضل عرف م-افضل :
میں سکندر بخت صاحب کے جذبات کی
قدر کرتا ہوں لیکن آپنے جو بات کہی اسکے
پیش نظر میری تو یہ رائے ہے - میں آپ سے
یہ گزارش کرونگا کہ اس بل کو پاس کر
دیا جائے - کیونکہ ۱۰ سال سے ہم لوگ انتظار
کر رہے ہیں - اسمیں کوئی شک نہیں ہے
کہ کیسری جی نے اس سلسلے میں فرداً
فرداً کافی بڑی تعداد میں ممبران پارلیمنٹ
سے مشورہ کیا ہے - سب لوگوں سے
مشورہ کیا ہے - متولیوں سے بات کی
ہے میں سمجھتا ہوں کہ میں بھی اس
پروسیس میں شامل رہا ہوں - میں
سمجھتا ہوں اس بل کے بارے میں بڑی
حد تک بہت زیادہ کنسینس ہے - میں
آپ سے ایگری کرتا ہوں کہ بہت ساری
چیزیں آج بھی کرنے کی ضرورت ہے - لیکن
۱۰ سال سے یہ بہت بڑا ہوا ہے - پہلے
بھی ایک بل آیا تھا جو سرد خانے میں چلا گیا
اسلئے کہیں یہ بل بھی نہ چلا جائے - پچھلے تین
سیشن سے کم سے کم میں گزارش کر رہا ہوں
کیسری جی ہر بار بیچارے کوشش کرتے
ہیں اور ہر بار کوئی نہ کوئی ایسا مسئلہ
آجاتا ہے - آج خم اخوا کرتے آیا ہے -
اسلئے اسکو آج پاس کرا دیں -

उपसभापति : मैं तो 10 साल से कमेटी की मैम्बर हूं। 1985 में मैम्बर बनी थी। कई मंत्री बदले, अब केसरी जी ने किया।

श्री जगदीश प्रसाद माथुर (उत्तर प्रदेश) : आप वाकिफ़ हो गई हैं (**व्यवधान**)

उपसभापति : मैं वाकिफ हो गई हूं इसके लिए। बोलिये मंत्री जी।

कल्याण मंत्री (श्री सीताराम केसरी) : महोदया, मैं प्रस्ताव करता हूं कि--

"वक्फों के बेहतर प्रशासन और तत्संसक्त या उसके आनुषांगिक विषयों का उपबंध करने वाले विधेयक पर विचार किया जाए"

उपसभापति महोदया, मैं आज इस वक्फ बिल के प्रस्ताव को इस सदन के सामने विचार के लिए प्रस्तावित कर रहा हूं। इस संबंध में हमारे कांग्रेस दल ने 1991 में अपने चुनाव घोषणा-पत्र में घोषणा की थी। इसलिए म आज प्रस्ताव करता हूं कि वक्फ के कुशल प्रशासन से संबंधित या अनुरूप विषयों का प्रावधान करने वाले विधेयक पर विचार किया जाए।

महोदया, 1991 के लोकसभा के चुनाव में भारतीय राष्ट्रीय कांग्रेस चुनाव घोषणा-पत्र में हमने वायदा किया था कि हम इस वक्फ अधिनियम की समीक्षा के बाद संशोधन कर के इसे और भी कारगर बनाएंगे। 1991 में कल्याण मंत्रालय का कार्यभार लेते हुए मैंने इस दिशा में कार्यवाही शुरु कर के इस मुद्दे पर माननीय मुसलमान भाइयों, संसद् सदस्यों, केन्द्रीय मंत्रिमण्डल के मुस्लिम सदस्यों; मुस्लिम समुदाय के अन्य गणमान्य नेताओं के साथ व्यापक विचार किया और इसमें काफी समय लगा। महोदया, मैं स्मरण कराना चाहूंगा कि मुसलमान वक्फ अधिनियम 1923 वक्फ अधिनियम 1954 के द्वारा प्रतिस्थापित किया गया। वक्फ अधिनियम 1954 का मूल प्रयोजन देश में वक्फ सम्पत्तियों को कुशल प्रशासन प्रदान करना था। फिर भी 1954 के अधिनियम को लागू होने के तत्काल बाद ही इसके विभिन्न प्रावधानों के विरुद्ध प्रतिवेदन एवं आपत्तियां आनी शुरु हो गयी। इस अधिनियम के कुछ प्रावधानों को स्पष्ट करने के लिए इस कानून में 1959, 1964 एवं 1969 में संशोधन किए गए। वक्फ संशोधनों विधेयक, 1969 पर विचार विमर्श के दौरान संसद में जोरदार मांग की गयी कि देश में वक्फ प्रशासन के समग्र कार्यकरण का एक समिति द्वारा गहराई से अध्ययन किया जाए। अतः सरकार ने इस प्रयोजन के लिए दिसम्बर 1970 में श्री सैयद अहमद की अध्यक्षता में एक इंक्वायरी कमेटी का गठन किया। इस समिति ने 1973 की अपनी अंतरिम रिपोर्ट एवं 1976 की अंतिम रिपोर्ट के माध्यम से अनेक अनुशंसाएं की।

इस समिति की सिफारिशों के आधार पर इस सदन में वक्फ संशोधन विधेयक, 1984 लाया गया। मैं स्मरण कराना चाहूंगा कि जब इस विधेयक पर विचार विमर्श हो रहा था तो कुछ माननीय सदस्यों ने इसके प्रावधानो पर घोर आपत्तियां दर्ज की थीं वक्फ जिनमें वक्फ आयुक्त की वक्फ बोर्ड के निरस्त करने का अधिकार न होने एवं राज्यों को वक्फ बोर्डों के कार्यों में दखलदाजी न करने का सुझाव दिया गया ताकि उनकी स्वायत्ता, आटोनामी बरकरार रह सके। हालांकि वक्फ संशोधन विधेयक, 1954 इस सदन द्वारा पारित किया गया था लेकिन इसके सिर्फ दो प्रावधानों को ही लागू किया गया।

अतः वक्फ कानून के प्रावधानों में सर्वसम्मति बनाने के उद्देश्य से 1980 के दशक में एक गहन वानी गम्भीर प्रयास शुरु किया गया। कल्याण मंत्रालय का कार्यभार ग्रहण करने के बाद मैंने इस दिशा में, जैसाकि मैंने अभी कहा कि मैंने माननीय मुस्लिम सांसदों तथा मुस्लिम समुदाय के अन्य गणमान्य व्यक्तियों के साथ विस्तृत वार्ताएं की तथा इस संबंध में